

Volume 30 N° 4
Automne 2026

BÂTI*Vert*



TOUR DE TABLE EN JURISPRUDENCE MUNICIPALE



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

Service d'assistance juridique et prévention des sinistres

une équipe multidisciplinaire dédiée aux assurés

Des avocats d'expérience pour vous accompagner dans différents mandats :

- Émission d'un permis
- Demande d'analyse de la conformité d'une soumission
- Application d'une loi relative au domaine municipal

**Des conseillers spécialisés
en gestion des sinistres municipaux :**

- Sécurité incendie et des lieux
- Installations de sports et loisirs



**Avantages
pour les assurés
du Fonds et les
membres
de la FQM**

4 heures
de consultation
juridique
sans frais,
renouvelables
annuellement!



**FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS**

Fonds

d'assurance
des municipalités
du Québec

**fqm.ca
saj@fqm.ca**

Le magazine *BâtiVert* est publié par la Corporation des officiers municipaux en bâtiment et en environnement du Québec (COMBEQ).

365, rue Normand
Place Normand, bureau 260
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3A 1T6
450 348-7178
combeq@combeq.qc.ca
combeq.qc.ca

Administration, rédaction et publicité
Geneviève Gosselin, poste 103
communication@combeq.qc.ca

Conception, montage et graphisme
Thrace

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

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 l'ensemble de toute personne, sans distinction.

La reproduction de textes ou d'extraits de ceux-ci est permise, à condition de porter la référence « Magazine *BâtiVert* ».

©Marque déposée de la COMBEQ

5 MOT DE LA PRÉSIDENTE

Un automne de changements, une mission qui demeure

6-8 JURISPRUDENCE

Les pièges d'une lecture en silo des règlements municipaux

9-11 La protection de la qualité de l'air l'emporte, pour l'instant!

12-13 Qu'est-ce que la valeur écologique importante au sens de l'article 245 LAU?

14-15 Ordonnance de démolition : la Cour supérieure confirme l'interprétation cumulative des conditions de l'article 231 LAU

16-18 L'imposition d'une peine plus forte lors d'une contravention au règlement sur l'entretien et l'occupation de bâtiments

19-20 L'obligation pour l'OMBE de statuer sur les droits acquis lors de l'analyse d'une demande de permis

21-23 Après le « oups », comment gérer les suites d'une erreur urbanistique?

24-25 CHRONIQUE JURIDIQUE

Une municipalité peut-elle être contrainte d'appliquer ses règlements municipaux de manière spécifique?

26-27 CHRONIQUE EN URBANISME

Autorisation de projets immobiliers dérogatoires

28-29 CHRONIQUE EN ENVIRONNEMENT

Climat changeant au Canada : saurons-nous nous adapter?

30 CHRONIQUE EN ASSURANCE

Informé n'est pas conseiller :
les limites du devoir d'information de l'OMBE

31-32 TOURNÉE DES RÉGIONS 2026

Un retour attendu, un succès retentissant!

33 FORMATIONS

34 CAMPAGNE D'ADHÉSION 2027 DE LA COMBEQ

Note de la rédaction

L'automne est une saison de transition. En plus du changement de couleurs, le paysage politique s'est également transformé début octobre! L'actualité ayant été marquée par les élections provinciales, les résultats pourraient, à court ou moyen terme, avoir une incidence sur le travail des officiers municipaux en bâtiment et en environnement.

Une réalité demeure toutefois inchangée : l'OMBE exerce ses fonctions dans un cadre législatif et réglementaire de plus en plus complexe. Pour remplir son mandat avec rigueur, il doit non seulement maîtriser les lois applicables, mais aussi suivre l'évolution de leur interprétation par les tribunaux.

C'est dans cet esprit que la COMBEQ vous présente sa traditionnelle édition automnale consacrée à la jurisprudence municipale. Découvrez-y notamment l'importance d'interpréter un règlement dans son ensemble afin d'en dégager le véritable sens, le poids accordé à la protection de l'environnement par les tribunaux, l'importance de l'avis des experts pour éclairer des notions législatives, les critères permettant d'imposer une sanction plus sévère, les conséquences importantes qu'une simple omission peut entraîner ainsi que les enjeux entourant la détermination de la portée des droits acquis.

Bonne lecture!

Dany Marcil
Directeur général

Lizotte SOLUTIONS



Gestion du risque des activités du castor
Beaver Activities Risk Management

NOS SERVICES

- | Analyse des sites à risque
- | Inventaire des activités du castor
- | Démantèlement manuel contrôlé des barrages
- | Capture et piégeage, si nécessaire
- | Systèmes de contrôle du niveau d'eau
- | Protection et suivi des ponceaux
- | Planification préventive
- | Formation et accompagnement

POURQUOI RÉAGIR APRÈS LES DOMMAGES QUAND ON PEUT PRÉVENIR LES RISQUES ?

Gestion durable des activités du castor par la protection des cours d'eau, des ponceaux et des infrastructures en assurant la sécurité des citoyens et de leurs biens.

**BIEN GÉRER LES ACTIVITÉS DU CASTOR,
C'EST PROLONGER LA DURÉE DE VIE
DE VOS INFRASTRUCTURES.**

CONTACTEZ-NOUS POUR UNE ANALYSE PRÉVENTIVE DE VOS SITES À RISQUE.

200, route de la Station, Sainte-Louise, Québec G0R 3K0
Bureau : 418 919-1001 | Cell. : 418 952-7710

info@lizottesolutions.com
www.lizottesolutions.com

URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Parce que chaque municipalité
mérite un accompagnement
à sa mesure.

De la planification à la réalisation, nos experts vous aident à concrétiser vos projets de développement.

- Planification territoriale
- Accompagnement réglementaire
- Diagnostics et portraits territoriaux
- Soutien à l'émission de permis
- Adaptation aux changements climatiques

Une expertise municipale. Des conseils adaptés. Des résultats concrets.



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Parlez à nos experts

fqm.ca
ingenierie@fqm.ca

Notre-Dame-de-Montauban | Mention de source : David Rouault



UN AUTOMNE DE CHANGEMENTS

une mission qui demeure

Dans la soirée du 5 octobre dernier, les résultats électoraux confirmaient l'élection du Parti québécois, appelé à former un gouvernement minoritaire. Au nom de la COMBEQ, je tiens à féliciter le premier ministre élu, M. Paul St-Pierre Plamondon, ainsi que l'ensemble des députés qui ont obtenu la confiance de la population québécoise. Je souligne également le travail et l'engagement de tous les candidats en lice, élus ou non.

En choisissant un gouvernement minoritaire, la population a exprimé sa volonté de voir les différentes formations politiques travailler davantage en collaboration. Ce type de gouvernement favorise généralement la recherche de consensus et un dialogue plus soutenu entre les partis. Une chose est certaine : la collaboration sera nécessaire puisque les attentes du milieu municipal demeurent nombreuses.

Que représente cette nouvelle réalité pour les OMBE et la COMBEQ? Quelles seront les répercussions de ce changement de paysage politique?

Au moment d'écrire ces lignes, la composition du Conseil des ministres n'est pas encore connue. Sa nomination est attendue à la suite de la rentrée parlementaire, dont la date prévisionnelle est fixée au 17 novembre. Nous suivrons avec intérêt la désignation des prochains ministres responsables des Affaires municipales ainsi que de l'Environnement. Quelles que soient les personnes qui occuperont ces fonctions, la COMBEQ souhaite poursuivre un dialogue constructif avec le gouvernement et faire reconnaître pleinement le rôle essentiel des OMBE au sein des municipalités locales et régionales. Nous demeurons engagés à collaborer activement à l'avancement des dossiers qui touchent notre profession. Nous vous tiendrons au courant, comme toujours.

Tournée des régions 2026

Bien que vous puissiez consulter, dans les pages suivantes, un retour détaillé en textes et en images au sujet de la Tournée des régions de la COMBEQ, je tiens à souligner le succès de cette édition qui s'est déroulée du 9 au 17 septembre en Abitibi-Témiscamingue, à Laval ainsi qu'au Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Je souhaite d'abord remercier les participants des trois régions. Votre présence, votre intérêt et la qualité de vos interventions ont grandement contribué à la richesse des échanges. Les questions soulevées témoignent de votre engagement envers notre pratique.

J'adresse également mes remerciements aux conférenciers qui se sont déplacés pour partager leur expertise. Depuis 2020, la majorité de nos formations se déroulent en mode virtuel, alors que les rencontres en personne demeurent des occasions privilégiées d'échanger directement avec des professionnels, de tisser des liens et d'approfondir certains sujets.

Je tiens enfin à souligner l'excellent travail de mes collègues du comité exécutif et du conseil d'administration qui ont contribué à l'organisation de ces trois journées enrichissantes :

- Claude Ménard, inspecteur municipal à Preissac et délégué régional de l'Abitibi-Témiscamingue et du Nord-du-Québec;
- Sandra Vachon, inspectrice en bâtiment et en environnement à la Ville de Val-d'Or et trésorière de la COMBEQ;
- Maria De Stefano, inspectrice en bâtiment à la Ville de Dollard-des-Ormeaux et secrétaire de la COMBEQ;
- Dominic Bisson, inspecteur en bâtiment et en environnement à la Municipalité de L'Ascension-de-Notre-Seigneur et délégué régional du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Même si le bilan complet de l'activité reste à faire, l'enthousiasme des participants et le succès des trois rencontres nous incitent à envisager une nouvelle tournée l'an prochain. Cette initiative constitue une occasion précieuse de poursuivre les échanges, de favoriser le développement des compétences et de faire rayonner notre expertise.

À suivre...

Janie Rondeau
Présidente

M^e Kevin Desjardins

Avocat, BCF Avocats d'affaires

En collaboration avec :

M^{me} Myriam Albert

Stagiaire en droit, BCF Avocats d'affaires



LES PIÈGES D'UNE LECTURE EN SILO DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

En matière municipale, la difficulté réside rarement dans le libellé d'une disposition, mais plutôt dans la façon dont celle-ci s'articule avec l'ensemble du cadre réglementaire. C'est dans cette interaction que se situent souvent les véritables enjeux d'interprétation : une disposition, claire en apparence, peut recevoir une portée différente lorsqu'elle est lue avec l'ensemble du règlement.

Le 7 mai dernier, la Cour d'appel du Québec rappelle qu'une disposition réglementaire relative à la protection des rives et du littoral ne peut être interprétée isolément, aussi explicite puisse-t-elle paraître. Son véritable sens se dégage d'une lecture cohérente de l'ensemble du règlement, notamment des dispositions générales encadrant les usages autorisés.

Contexte

L'entreprise 9468-9403 Québec inc. (la « Propriétaire ») possède deux terrains situés sur le territoire de la Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon (la « Municipalité »). Le premier accueille le Camping Saint-Gabriel (le « Camping »). Le second, situé en bordure du lac Maskinongé (le « Terrain riverain »), permet aux campeurs d'accéder au plan d'eau et d'y amarrer leurs embarcations.

L'exploitation du Camping ne soulève aucun enjeu. En revanche, les usages commerciaux exercés sur le Terrain riverain sont interdits par le zonage en vigueur depuis 1982, qui ne permet que des usages résidentiels dans cette zone.

La Municipalité entreprend donc un recours fondé sur l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹ (la « LAU ») pour obtenir la cessation de ces usages et le retrait des quais. Pour sa défense, la Propriétaire invoque principalement l'existence de droits acquis justifiant de telles activités commerciales.

Jugement de première instance

En première instance, le juge Donald Bisson rejette les deux moyens invoqués par la Propriétaire afin de justifier les usages exercés sur le Terrain riverain².

L'existence de droits acquis antérieurs à la réglementation de zonage de 1982 n'est pas démontrée. Aucun élément de preuve n'établit que les campeurs exerçaient les usages commerciaux invoqués. Les premiers quais commerciaux n'apparaissent sur le Terrain riverain qu'en 1992. À tout événement, tout droit acquis aurait été perdu en raison d'une interruption d'usage de plus d'un an avant 1988.

La Propriétaire soutient également que l'interdiction expresse des quais commerciaux ajoutée en 2022 démontre qu'ils étaient auparavant autorisés. Le juge rejette cet argument. À son avis, les quais commerciaux étaient déjà incompatibles avec les usages autorisés dans la zone concernée. Rappelant qu'« on ne peut pas désincarner les quais du reste du terrain »³, le juge conclut que les dispositions relatives aux quais ne sauraient être interprétées indépendamment du reste de la réglementation de zonage, de sorte qu'aucun droit acquis ne pouvait découler de leur présence sur le Terrain riverain.

Estimant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie d'écarter la réglementation municipale, le juge refuse d'exercer la discrétion que lui confère l'article 227 LAU. Il ordonne la cessation des usages liés aux quais et à l'amarrage d'embarcations, de même que leur retrait.



Jugement en appel

La Cour d'appel confirme le jugement de première instance⁴.

En appel, la Propriétaire reproche au juge Bisson d'avoir erré en concluant que les quais commerciaux ne bénéficiaient pas de droits acquis. Selon elle, les dispositions relatives à la protection des rives et du littoral forment un régime autonome distinct. À ce sujet, elle invoque les sections des règlements de zonage 227 et 297 portant spécifiquement sur les quais, les rives et le littoral.

Règlement 227 de 1982

2.3.4 CONSTRUCTION DANS DES AIRES PARTICULIÈRES

Les dispositions du présent titre ont préséance sur toute autre disposition incompatible des présents règlements.
[...]

2.3.4.3 AIRES DE PROTECTION AUTOUR DES LACS ET DES COURS D'EAU

Toute construction ou usage dans ces aires de protection doit respecter les prescriptions suivantes.
[...]

2.3.4.3.2 CEINTURE DE PROTECTION RIVERAINE

[...]

D) QUAIS

Seuls sont permis sur les lacs :

- les quais flottants ou sur caissons;
- les quais sur pilotis qui n'entravent pas la libre circulation des eaux;

Règlement 297 de 1990

SECTION 11 NORMES RELATIVES À LA PROTECTION DES RIVES ET DU LITTORAL

Article 59 MESURES RELATIVES AU LITTORAL

Sur le littoral, sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux.

Peuvent toutefois être permis les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection recommandées pour les plaines inondables :

- a) les quais, abris ou débarcadères sur pilotis, sur pieux ou fabriqués de plates-formes flottantes;

La Propriétaire s'appuie également sur les modifications apportées en 2022 au Règlement 297⁵. Selon elle, l'ajout d'une interdiction visant les quais commerciaux devant un terrain résidentiel implique qu'une telle utilisation était auparavant autorisée.

Article 60.5 QUAIS COMMERCIAL

1) Il est interdit d'installer un quai à usage commercial en front d'un terrain résidentiel;

2) Les travaux et la construction de quais dont l'usage est destiné à des fins commerciales sont assujettis à l'obtention d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

La Cour ne retient pas cette interprétation. Elle rappelle que les règles visant la protection des rives et du littoral ne peuvent être détachées du régime de zonage applicable. Ces règles sont complémentaires puisqu'elles encadrent l'implantation et certaines caractéristiques des quais, sans pour autant redéfinir les usages autorisés dans la zone concernée.

Retenir la position de la Propriétaire aurait d'ailleurs mené à un résultat absurde. La possibilité d'installer un quai aurait suffi à légitimer un usage commercial prohibé en zone résidentielle. C'est précisément le piège que la Cour écarte en rappelant que « ces sections des règlements ne doivent pas être lues en silo et de façon désincarnée des autres sections des règlements »⁶.

La modification réglementaire ne permettait pas d'inférer que les quais commerciaux étaient auparavant autorisés. La Cour précise plutôt que cette interdiction avait pour « seule utilité » de rendre explicite une règle déjà applicable, soit que « l'usage commercial d'un quai soit prohibé en front d'un terrain résidentiel »⁷. La modification n'a pas changé le droit applicable; elle en a confirmé la portée.

Points à retenir

Cet arrêt met en lumière plusieurs principes utiles pour l'interprétation et l'application des règlements municipaux :

- **Lire un règlement dans son ensemble.** Une disposition réglementaire ne doit jamais être interprétée isolément. Les différentes sections d'un règlement doivent être lues de façon cohérente et complémentaire afin d'en dégager le véritable sens.
- **Distinguer l'ouvrage de l'usage.** Le fait qu'un règlement autorise l'implantation d'un ouvrage, comme un quai, ne signifie pas nécessairement que l'usage exercé à partir de celui-ci est autorisé par le zonage applicable.
- **Éviter les raccourcis interprétatifs.** L'ajout d'une disposition réglementaire ne signifie pas automatiquement un changement du droit applicable. Une modification peut venir préciser une règle déjà présente.
- **Se méfier des interprétations qui mènent à des incohérences.** Lorsqu'une interprétation a pour effet de contourner l'objectif général de la réglementation ou de neutraliser d'autres dispositions applicables, elle mérite d'être examinée avec prudence.

Dans un contexte où les règlements d'urbanisme et de zonage se complexifient, une interprétation contextuelle et cohérente du cadre réglementaire demeure le meilleur rempart contre les erreurs d'interprétation.

Notre équipe en droit municipal et en droit administratif demeure disponible pour vous conseiller.

¹ RLRQ, c. A-19.1.

² *Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon c. 9468-9403 Québec inc.*, 2024 QCCS 4605.

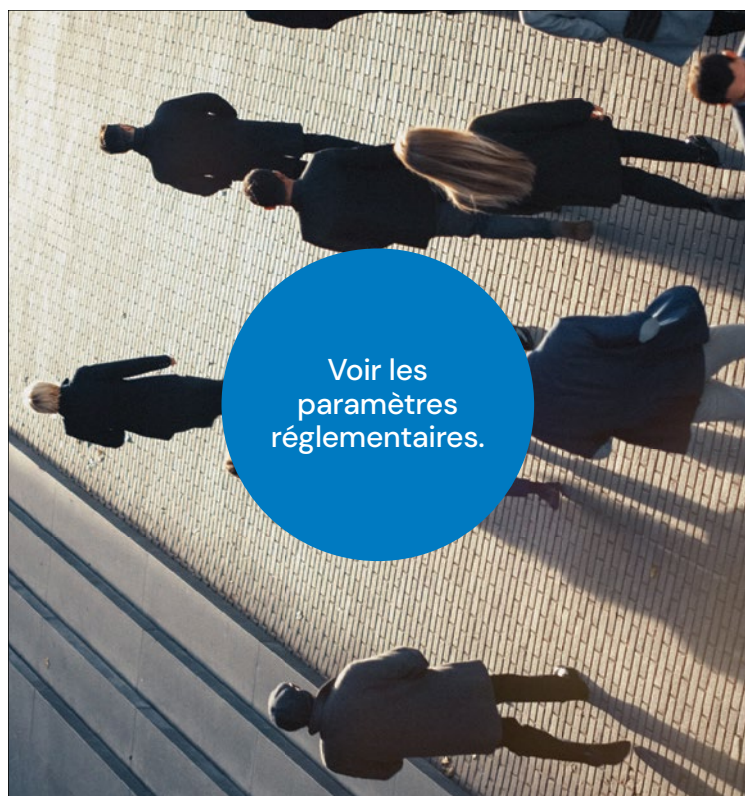
³ *Id.*, par. 27.

⁴ *9468-9403 Québec inc. c. Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon*, 2026 QCCA 623.

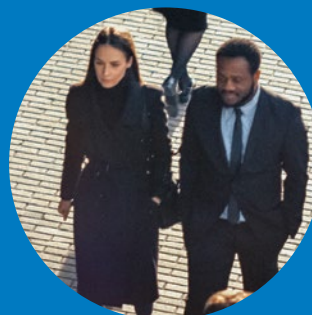
⁵ Règlement modifiant le « Règlement de zonage de la Corporation municipale de la Paroisse de Saint-Gabriel-de-Brandon », numéro 581.

⁶ *9468-9403 Québec inc. c. Municipalité de Saint-Gabriel-de-Brandon*, *supra.*, note 4, par. 13.

⁷ *Id.*, par. 15.



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.





LA PROTECTION DE LA QUALITÉ DE L'AIR L'EMPORTE, POUR L'INSTANT!

Le 10 juin 2026, la Cour supérieure a rendu une décision importante dans une affaire opposant la Compagnie Américaine de Fer et de Métaux inc. (« AIM ») à la Ville de Montréal et à la Communauté métropolitaine de Montréal (« CMM »)¹. Cette décision s'inscrit dans un contexte de tensions persistantes entre l'exploitation d'installations industrielles lourdes et l'application de normes visant la protection de la qualité de l'air.

Il faut toutefois noter que la décision dont il est question dans cet article est portée en appel par AIM et la cause doit être entendue par la Cour d'appel en octobre.

Il importe également de souligner d'emblée qu'il ne s'agit pas d'une décision sur le fond du litige. La Cour était plutôt saisie d'une demande de sursis visant à suspendre temporairement les effets de deux décisions administratives de la Ville de Montréal ayant pour effet de révoquer ou suspendre certains permis de rejet à l'atmosphère détenus par AIM. Le débat principal sur la légalité de ces décisions demeure donc à être tranché, mais le jugement offre déjà des indications utiles sur la façon dont les tribunaux peuvent apprécier l'intérêt public environnemental au stade provisoire.

Une décision rendue dans un contexte de litige de longue date

AIM exploite à Montréal-Est un important complexe de recyclage des métaux comprenant notamment le déchiqueteur « Texas » et l'installation « Downstream 2 ». Ses activités sont assujetties au *Règlement numéro 2001-10 de la CMM sur le rejet à l'atmosphère*, appliqué par la Ville de Montréal.

Depuis plusieurs années, la Ville soutient que les activités d'AIM entraînent des dépassements répétés et systématiques de diverses normes relatives à la qualité de l'air, notamment en ce qui concerne les particules, l'arsenic et certains biphényles polychlorés (« BPC »). Après de nombreux avis et échanges avec l'entreprise, le directeur du Service de l'environnement a finalement suspendu ou révoqué certains permis de rejet à l'atmosphère en avril 2026. Ces interventions s'inscrivent donc dans un historique administratif dense, marqué par une accumulation d'informations techniques et de constats de non-conformité allégués. Cela dit, comme il s'agit d'une décision sur une demande de sursis, le jugement ne tranche pas en profondeur le bien-fondé de l'ensemble des démarches entreprises ni leur efficacité réelle.

La décision fait également état d'une série d'interventions municipales. Avant d'en arriver aux mesures plus sévères de suspension et de révocation des permis, la Ville a transmis des avis, demandé des correctifs et offert à AIM plusieurs occasions de présenter des solutions. Cette séquence permet à la Cour de retenir que l'administration n'a pas agi sans mise en contexte préalable. Elle laisse toutefois ouverte la question de savoir si chacune de ces démarches constituait, dans les faits, une mesure suffisante, proportionnée ou pleinement adéquate.

AIM a alors décidé de contester les décisions de la Ville de Montréal et a demandé un sursis afin de pouvoir poursuivre ses activités jusqu'à ce que le tribunal rende une décision sur le fond de l'affaire.



Un rappel du caractère exceptionnel du sursis

La juge Audrey Boctor rappelle que le sursis est seulement accordé dans des cas exceptionnels. Pour l'obtenir, le demandeur doit démontrer une apparence de droit, un préjudice sérieux ou irréparable et une balance des inconvénients qui militent en sa faveur. Ces critères sont analysés ensemble, mais la faiblesse d'un seul d'entre eux peut suffire à faire échouer la demande, surtout lorsque l'intérêt public est directement en jeu.

Même si AIM établissait l'existence de conséquences économiques importantes, la Cour conclut que ses arguments au fond présentent une apparence de droit relativement faible. La juge souligne notamment qu'AIM cherche essentiellement à faire reconnaître qu'elle n'était pas tenue de se conformer à l'interprétation donnée par la Ville à certaines dispositions réglementaires tant que leur validité demeure contestée devant les tribunaux. Or, selon la Cour, une simple contestation judiciaire n'a pas pour effet de suspendre l'application d'un règlement municipal.

La décision met également l'accent sur le fait qu'AIM avait déjà demandé, sans succès, un sursis concernant l'application de l'article 6.01 du règlement de la CMM, tant devant la Cour supérieure que devant la Cour d'appel.

Des impacts économiques reconnus, mais insuffisants

La Cour reconnaît néanmoins que les conséquences pour AIM pourraient être considérables. L'entreprise invoque notamment une perte importante de revenus, des répercussions sur sa clientèle, des mises à pied potentielles ainsi que des effets sur la chaîne d'approvisionnement de l'industrie du recyclage et de l'acier. AIM fait valoir que ses opérations constituent aussi un enjeu d'intérêt public, en ce qu'elles assurent le recyclage d'énormes quantités de métaux et contribuent à détourner ces matières premières de l'enfouissement.

« Lorsque des considérations économiques entrent en conflit avec des objectifs environnementaux reconnus, les tribunaux accordent généralement un poids appréciable à l'intérêt public lié à la protection de l'environnement. »

Le tribunal accepte que certains de ces préjudices puissent être sérieux, voire irréparables. Toutefois, cette conclusion ne suffit pas à faire pencher la balance en faveur du sursis.

Selon la juge Boctor, l'intérêt public associé à la protection de la qualité de l'air et au respect des normes environnementales demeure prépondérant. Les dépassements allégués ne concernent pas de simples formalités administratives, mais des émissions de polluants atmosphériques dont certaines substances sont reconnues pour leurs effets potentiels sur l'environnement.



Les parallèles avec la réglementation provinciale

Bien que le dossier s'inscrive dans le cadre particulier du régime réglementaire de la CMM, la décision présente une portée plus large pour le droit de l'environnement municipal et provincial. Elle rappelle que les exploitants industriels doivent composer avec des normes techniques précises, dont le non-respect peut mener à des mesures administratives importantes.

La décision illustre aussi une tendance importante : lorsque des considérations économiques entrent en conflit avec des objectifs environnementaux reconnus, les tribunaux accordent généralement un poids appréciable à l'intérêt public lié à la protection de l'environnement, particulièrement au stade provisoire.

Une décision intermédiaire à surveiller

Cette décision ne tranche donc pas la question centrale du litige, soit la validité de certaines modifications apportées au règlement de la CMM et la légalité des décisions administratives contestées par AIM. La Cour se limite à conclure qu'il n'est pas justifié de suspendre temporairement les effets des

décisions pendant que le débat judiciaire suit son cours. La juge souligne d'ailleurs que le dossier principal nécessitera encore plusieurs étapes procédurales et qu'une décision sur le fond pourrait ne pas intervenir avant de nombreux mois.

L'appel par rapport à la présente décision sur le sursis sera quant à lui entendu cet automne par la Cour d'appel.

Dans le domaine municipal, cette affaire mérite donc une attention particulière. Au-delà du refus du sursis, la décision offre un aperçu des arguments qui seront probablement débattus lors de l'audience au fond, notamment quant à l'interprétation des normes de captation des contaminants, à la portée des pouvoirs de la CMM et à l'équilibre entre développement industriel et protection de la qualité de l'air. Elle rappelle aussi l'importance, pour les autorités publiques, de documenter rigoureusement les démarches entreprises avant d'imposer des mesures coercitives importantes.

¹ *Compagnie Américaine de Fer et de Métaux inc. c. Ville de Montréal*, 2026 QCCS 1941.

Ensemble pour réussir

Depuis 1877, Cain Lamarre façonne le paysage juridique en priorisant les besoins de sa clientèle. L'un des plus importants dans la province, le cabinet réunit près de 300 professionnel(le)s à travers ses 15 places d'affaires réparties dans l'ensemble de la province. Notre cabinet est reconnu pour sa compréhension unique des réalités régionales et municipales ainsi que du droit environnemental.

Notre équipe est votre alliée pour naviguer dans un environnement complexe et en constante évolution. Nous offrons des solutions stratégiques et adaptées pour soutenir efficacement les organisations publiques et privées.

Contactez-nous





QU'EST-CE QUE LA VALEUR ÉCOLOGIQUE IMPORTANTE AU SENS DE L'ARTICLE 245 LAU?

Dans le présent article, nous présenterons l'interprétation donnée jusqu'ici par les tribunaux de l'article 245 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « L.a.u. »), notamment en ce qui concerne, en particulier, la notion de « valeur écologique importante ».

En particulier, il sera question des trois décisions suivantes :

- *Excavation & Construction ABR Itée c. Ville de Saint-Lazare*¹;
- *Développement ALA inc. c. Ville de Longueuil*²;
- *Sommet Prestige Canada Inc. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville*³.

Le nouvel article 245 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* entré en vigueur le 8 décembre 2023. Cet article déclaratoire prévoit notamment qu'une atteinte au droit de propriété par une municipalité n'engage pas une obligation d'indemnisation dans la mesure où l'atteinte résulte d'un acte qui vise la protection d'un milieu qui a une « valeur écologique importante » et qui est réalisé en vertu de la L.a.u.

L'expression « valeur écologique importante » n'est pas définie dans la Loi. Néanmoins, les décisions récentes nous indiquent que la qualification d'un milieu comme ayant une « valeur écologique importante » requiert nécessairement l'administration d'une preuve d'expert.

La décision dans l'affaire *Excavation & Construction ABR Itée c. Ville de Saint-Lazare* met en relief l'importance du rapport d'expert qui sert à outiller le juge sans usurper son rôle décisionnel. Dans son jugement daté du 26 janvier 2026, l'honorable Silvana Conte J.C.S. rejette la demande en rejet de l'expertise des demandeurs et confirme l'admissibilité du rapport d'expertise de la défenderesse au stade préliminaire. Le rapport en question présente une synthèse des définitions et critères élaborés dans la littérature scientifique portant sur les milieux naturels où se trouvent les notions de « valeur écologique élevée » ou « haute valeur écologique »⁴. La juge Conte conclut que le rapport est recevable sur la base de l'analyse d'une part des critères de la pertinence, de la nécessité d'aider le juge des faits, de l'absence de toute règle d'exclusion et de la qualification suffisante de l'expert et d'autre part de son analyse avantages-coûts.

L'affaire *Développement ALA inc. c. Ville de Longueuil* souligne la pertinence de la caractérisation écologique du site lorsque le litige soulève des questions d'utilisation raisonnable et d'indemnité en vertu de la L.a.u.⁵ Dans son jugement daté du 6 juillet 2026, l'honorable Suzanne Courchesne J.S.C. reconnaît, au stade préliminaire, le droit de la Ville de Longueuil de procéder à la caractérisation des terrains des demandeurs. En toile

de fond, la Ville fait face à 17 pourvois en contrôle judiciaire et poursuites en expropriation déguisée à la suite de l'adoption et l'entrée en vigueur de règlements visant à mettre en œuvre son Plan de protection et de conservation des milieux naturels. La juge Courchesne détermine que la caractérisation qu'entend faire la Ville de Longueuil est pertinente pour éclairer le tribunal sur l'interprétation et la portée du concept de « valeur écologique importante » et son application aux immeubles en question⁶.

L'affaire *Sommet Prestige Canada Inc. c. Ville de Saint-Bruno de Montarville* offre un premier aperçu concret de l'interprétation des tribunaux de la notion de « valeur écologique importante ». Dans son jugement daté du 8 septembre 2026, l'honorable Lukasz Granosik, J.C.S. déclare à la lumière du nouveau cadre juridique énoncé à l'article 245 de la L.a.u. que *Sommet Prestige Canada Inc.* et *Propriétés Sommet Prestige inc.* ont fait l'objet d'une expropriation déguisée. Le juge Granosik conclut en tenant compte de son appréciation des rapports d'experts soumis en preuve que le boisé des Hirondelles ne possède « pas de plus-value écologique importante ou particulière »⁷.



Le juge Granosik favorise une interprétation littérale de l'expression « valeur écologique importante » qu'il considère claire et explicite. Il précise :

« [61] Or, l'adjectif « important » veut dire : qui a de grandes conséquences ou beaucoup d'intérêt et son synonyme le plus naturel est l'adjectif « considérable ». La VEI [valeur écologique importante] doit donc être compris comme représentant une valeur supérieure à la moyenne, mais inférieure à une valeur écologique qu'on pourrait qualifier d'« exceptionnelle » (et dont les synonymes sont « remarquable » ou « hors de l'ordinaire ») » [références omises].

Il est précisé dans ce jugement que c'est le fardeau de la municipalité de démontrer la valeur du terrain visé⁸. De plus, pour éviter une situation d'expropriation déguisée, le terrain visé devra maintenir sa valeur écologique importante jusqu'à la date du procès. En effet, dans *Sommet Prestige Canada Inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, les modifications

anthropiques importantes apportées au milieu naturel depuis l'adoption du règlement par le conseil municipal militent contre la reconnaissance de la valeur écologique importante; le tribunal se montre d'avis que c'est la situation la plus récente qui doit être considérée, soit la preuve à la date du procès⁹.

Conclusion

À la lumière de la jurisprudence récente, il est clair que le juge du procès doit bénéficier de l'avis des experts pour l'éclairer sur la valeur écologique des immeubles en question et lui permettre de déterminer si celle-ci est « importante ». De plus, la qualité de la preuve scientifique est cruciale dans le cadre de ces débats judiciaires relatifs à la qualification de la valeur écologique.

¹ 2026 QCCS 631.

² 2026 QCCS 2539.

³ 2026 QCCS 3236.

⁴ Préc. note 1 par. 27.

⁵ Préc. note 2 par. 39.

⁶ Préc. note 2 par. 41.

⁷ Au moment d'écrire cet article, la municipalité visée analysait le jugement avec ses avocats, afin d'évaluer l'opportunité de porter la décision en appel.

⁸ Préc. note 3 par. 29.

⁹ Ibid. par. 30 et 31.

NOTRE CABINET

Une force collective

PLUS DE 30 AVOCATS EXPÉRIMENTÉS
POUR MIEUX VOUS CONSEILLER

MUNICIPAL | TRAVAIL | ENVIRONNEMENT

DHC
— AVOCATS —

DHCAVOCATS.CA



M^e Anne-Marie Asselin

Avocate principale, Lavery avocats
avec la collaboration de Philippe Hébert
Étudiant en droit, Lavery avocats



ORDONNANCE DE DÉMOLITION : la Cour supérieure confirme l'interprétation cumulative des conditions de l'article 231 LAU

Le 28 mars 2025, la Cour supérieure du Québec a rappelé la portée et l'étendue de l'article 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (« LAU ») en matière d'ordonnance de démolition d'un immeuble pour des motifs de sécurité. Le Tribunal y précise que les critères énumérés à cet article doivent être interprétés de manière cumulative.

Contexte factuel

Dans l'affaire *Ville de Kirkland c. Larocque* (2025 QCCS 1311), plusieurs voisins ont déposé, en août 2022, des plaintes pour nuisance visant l'immeuble du défendeur. Un représentant de la Ville s'est alors rendu sur les lieux afin de vérifier le respect de la réglementation municipale, mais le défendeur a refusé de lui en donner accès. Lors d'une inspection extérieure effectuée en septembre 2022, les inspecteurs ont notamment relevé qu'une terrasse et un balcon arrière étaient en mauvais état, que plusieurs véhicules non immatriculés étaient stationnés dans un endroit inadéquat et que divers objets dans la propriété contribuaient à son état de malpropreté.

Après avoir obtenu une ordonnance autorisant la Ville à pénétrer dans les lieux aux fins d'enquête, le chef de section – Aménagement urbain et Environnement – a pu notamment constater, à l'intérieur de l'immeuble, une odeur d'urine, la présence d'insectes et d'excréments de vermine, des traces d'infiltration d'eau et de moisissures, l'absence d'eau courante, des installations sanitaires non fonctionnelles, l'absence de système de chauffage ainsi que plusieurs fils électriques dénudés.

Au fil du temps, la Ville de Kirkland a documenté la détérioration de l'immeuble du défendeur au moyen d'inspections et de rapports d'experts. La preuve révèle en effet plusieurs non-conformités aux règlements municipaux en matière d'occupation des bâtiments, d'entretien et de nuisances. En somme, les experts de la Ville estiment que l'immeuble du défendeur présente un danger, et les analyses de coûts démontrent que l'immeuble aurait perdu plus de la moitié de sa valeur. Dans ce contexte, la Ville de Kirkland sollicite une ordonnance en vertu de l'article 231 LAU afin d'être autorisée à démolir l'immeuble.

Décision

Le Tribunal souligne que la jurisprudence en la matière confirme que, malgré une formulation de l'article 231 LAU pouvant laisser croire à des conditions alternatives, une ordonnance de démolition ne peut être prononcée que si les deux éléments sont établis. En effet, l'utilisation du terme « ou » à la première phrase de l'article a de quoi créer une certaine confusion :

« Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes **ou** lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion [...] »



Or, la jurisprudence constante nous enseigne que ce « ou » doit plutôt être interprété comme étant un « et ». Il faut donc démontrer, d'une part, que la structure met en danger la sécurité des personnes et, d'autre part, qu'elle a perdu la moitié de sa valeur. Ces conditions doivent ainsi être interprétées de manière cumulative.

Tout d'abord, la notion de mise en danger des personnes s'apprécie de manière large, à la lumière de l'intérêt public et tenant compte des risques auxquels sont exposés les occupants de l'immeuble, les intrus, les voisins, les passants et les travailleurs présents sur les lieux. Par ailleurs, une structure est considérée comme ayant perdu plus de la moitié de sa valeur en raison de sa dégradation lorsque sa dépréciation excède le coût des réparations nécessaires pour la rendre sécuritaire. En outre, même si des travaux correctifs peuvent, sur le plan technique, être envisagés pour rendre un immeuble sécuritaire, la démolition demeure le seul remède utile lorsque le coût des réparations rend cette avenue impraticable, notamment parce qu'il excède la valeur de la propriété.

Le Tribunal conclut que la démolition de l'immeuble du défendeur est justifiée.

En effet, la Ville de Kirkland a établi, par une preuve d'expert prépondérante et non contredite, que l'immeuble met en danger la sécurité des personnes et qu'il a perdu plus de la moitié de sa valeur. Le Tribunal estime ainsi que l'immeuble du défendeur doit être déclaré insalubre et dangereux, puisqu'il présente un risque inacceptable pour ses occupants et pour toute personne susceptible d'y pénétrer. En outre, rien n'indique que le défendeur ait entrepris des réparations majeures afin de remédier aux nombreux problèmes affectant l'immeuble.



Le Tribunal accorde donc une ordonnance enjoignant au défendeur de démolir son immeuble dans les trente jours suivant la signification du présent jugement, à défaut de quoi la Ville pourra procéder elle-même à sa démolition aux frais du défendeur, conformément à la Loi.

À retenir

Cette décision confirme qu'en matière de demande d'ordonnance de démolition sous l'article 231 LAU, les conditions d'application doivent être interprétées de manière cumulative : la municipalité doit démontrer à la fois que l'immeuble met en danger la sécurité des personnes et qu'il a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.

NOTRE ÉQUIPE EN AFFAIRES MUNICIPALES

Lavery



Pier-Olivier Fradette
Associé



Valérie Belle-Isle
Associée



Anne-Marie Asselin
Avocate principale



Taina Bouchard
Avocate principale



Emma Doyon
Avocate



Simon Gagné-Carrier
Avocat



Jules Brière
Associé / Avocat

M^e Matthieu Tourangeau

Avocat, associé, Morency Société d'avocats s.e.n.c.r.l.

M^e Catherine Laperrière

Avocate, Morency Société d'avocats s.e.n.c.r.l.



L'IMPOSITION D'UNE PEINE PLUS FORTE LORS D'UNE CONTRAVENTION au règlement sur l'entretien et l'occupation de bâtiments

Depuis le 1^{er} avril 2026, toute municipalité doit avoir adopté un règlement sur l'entretien et l'occupation de bâtiments qui vise minimalement les immeubles patrimoniaux. De plus, des modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹, ci-après « Loi », ont fait passer de 4 000 \$ à 250 000 \$ l'amende maximale qui peut être prévue pour une infraction à ce règlement municipal.

C'est dans ce contexte de changements visant à « augmente[r] les pouvoirs municipaux de protection du patrimoine² » que s'inscrit une série de décisions récentes de la Cour municipale³, la Cour supérieure⁴ et la Cour d'appel⁵ du Québec concernant un immeuble patrimonial du Vieux-Québec. Elles confirment qu'une amende de 50 000 \$ peut être infligée à un particulier qui néglige d'effectuer des travaux correctifs requis depuis une décennie. Dès lors, une amende en vertu d'un règlement sur l'entretien et l'occupation devient plus intéressante pour une municipalité cherchant à mettre fin à un comportement insouciant ayant trop duré.

En 2023, M. Béland (ci-après le « défendeur ») a reçu un constat d'infraction pour ne pas avoir maintenu les parties constituantes d'un bâtiment en bon état, en contravention au *Règlement sur l'entretien et l'occupation* de la Ville de Québec.

La Ville avait envoyé des avis relatifs au délabrement de l'immeuble dès 2013. Dans les années suivantes, le défendeur avait été condamné deux fois à des amendes de respectivement 1 000 \$ et 2 000 \$, la deuxième amende étant doublée pour cause de récidive. Dans sa décision, la Cour note que l'infraction à la source du dossier devant elle, à laquelle le défendeur a plaidé coupable, est survenue dans les deux ans de la dernière déclaration de culpabilité pour la même infraction, ce qui en fait une nouvelle récidive⁶.

La Cour municipale souligne d'abord que, contrairement aux infractions criminelles, les infractions réglementaires sont punies davantage afin de dissuader, tant la personne visée par l'infraction que l'ensemble de la population. Ces infractions cherchent à assurer l'atteinte de l'objectif prévu par le législateur. La Cour estime qu'en matière de protection de bâtiments patrimoniaux, la dissuasion visant la population « revêt une importance primordiale afin de décourager les propriétaires qui pourraient tirer des avantages financiers du défaut d'entretien et de la détérioration prématurée de leurs immeubles⁷. »

Précisons que le règlement municipal prévoyait l'imposition d'une amende minimale de 1 000 \$, doublée en cas de récidive, et maximale de 250 000 \$. La Ville réclamait 84 000 \$ d'amende en invoquant différents motifs sur le constat

d'infraction pour dépasser l'amende minimale. Le défendeur plaide qu'une amende de 15 000 \$ serait suffisamment dissuasive.

Dès le départ, la Cour retient que le défendeur semble considérer le paiement ponctuel d'une amende modique comme étant une alternative préférable aux réparations coûteuses requises à son immeuble⁸.

La Cour municipale applique par la suite les facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la Loi. La Loi prévoit que les juges doivent *notamment* considérer ces facteurs. Comme la Loi les prescrit, le règlement municipal n'a pas à les reprendre pour qu'une cour les considère dans l'imposition de la peine.

La Cour note d'abord que la preuve ne révèle pas que le défendeur aurait agi intentionnellement, mais retient que son comportement demeure empreint de négligence : malgré sa connaissance de la situation, le propriétaire n'a pris aucune réelle action corrective.



Source photo : Radio-Canada / Philippe Kirouac

Le troisième facteur aggravant prévu par la Loi est l'intensité des nuisances subies par le voisinage. Selon la Cour, la preuve ne révèle pas que le bâtiment constitue une source de nuisances en soi, mais son délabrement a attiré les graffitis, et des travaux à vocation temporaire, comme une bâche, sont demeurés en place, de sorte que son apparence en fait une verrue urbaine.

La Cour retient aussi le quatrième facteur aggravant prévu à la Loi, soit le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux avertissements visant à la prévenir. En effet, les nombreuses communications de la Ville ont été suivies par la publication d'un avis de détérioration, qui indique tous les travaux requis et a été dûment signifié au défendeur par huissier. En 2023, le défendeur a déposé une demande de permis, mais il n'y a jamais donné suite.

Quant au cinquième facteur, la Cour le retient puisque l'immeuble du défendeur est situé dans le site patrimonial du Vieux-Québec et présente individuellement un intérêt patrimonial. La Cour supérieure qualifie d'ailleurs cet élément de primordial au sens de la Loi.

Enfin, la Cour municipale établit que le septième facteur trouve application. Certes, le défendeur n'a pas tenté de dissimuler son infraction, certains travaux l'ayant même rendue plus évidente. Toutefois, il n'a guère tenté d'en atténuer les conséquences, vu les maigres travaux correctifs réalisés, que la Cour qualifie de maquillage.

Quant aux facteurs atténuants, le défendeur soulève que la maladie de sa conjointe l'a empêché de s'occuper du bâtiment entre 2018 et 2020, ce que la Cour ne retient pas vu l'inaction prolongée du défendeur. Ce dernier invoque également sa situation financière précaire pour justifier sa proposition d'une amende de 15 000 \$, considérant les travaux à faire, qu'il évalue à 100 000 \$. Toutefois, la Cour note qu'aucune preuve ne fait état de la situation financière du défendeur. La Cour va plus loin en soulignant que « Si le défendeur ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour entretenir adéquatement son immeuble, il peut le mettre en vente et laisser un acquéreur plus fortuné procéder aux réparations requises pour le rendre conforme à la réglementation municipale⁹. »



Lorsque le fonctionnaire désigné pour rédiger et délivrer le constat d'infraction impose une peine plus forte que la peine minimale, il doit la motiver à l'endroit approprié sur le constat d'infraction à la lumière des facteurs aggravants de l'article 145.41.7 de la Loi.

Les décisions en appel de la Cour supérieure et de la Cour d'appel, respectivement datées de mars 2026 et juin 2026, confirment l'analyse de la Cour municipale. L'appelant, M. Béland, reprochait au juge de première instance d'avoir comblé des lacunes de la preuve et prétendait à sa partialité, résultant en une amende déraisonnable. Les deux décisions en appel ont rejeté toutes ces prétentions. L'appelant reprochait aussi à la Cour municipale de lui avoir imputé de la mauvaise foi. Considérant le nombre d'avis reçus sur une décennie, la Cour supérieure ne voit pas dans cette conclusion une erreur suffisamment importante : « si ce n'est pas de la mauvaise foi, c'est à tout le moins une insouciance extrême¹⁰. »

On peut notamment retenir de ces jugements qu'une nuisance peut être visuelle, c'est-à-dire qu'elle dégrade la valeur esthétique du bâtiment, et que la preuve d'une telle nuisance peut en être faite par la production de photographies. Comme l'écrit la Cour supérieure, « [l]es photos démontrent un immeuble qui n'a pas été entretenu¹¹ », tout simplement.

En terminant, retenons que le fonctionnaire désigné pour rédiger et délivrer le constat d'infraction doit notamment apprécier les critères prévus à la Loi pour déterminer une peine appropriée à chaque dossier. Lorsqu'il impose une peine plus forte que la peine minimale, il doit la motiver à l'endroit approprié sur le constat d'infraction à la lumière des facteurs aggravants de l'article 145.41.7 de la Loi. Puisque le juge aura à faire le même exercice, mieux vaut déjà les aborder sur le constat d'infraction. Au besoin, consultez le procureur de votre municipalité pour bien rédiger les motifs au soutien de la peine réclamée.

¹ RLRQ, c. A-19.1

² *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (LQ 2021, c. 10) à la p. 3.

³ *Ville de Québec c. Béland*, 2025 QCCM 71.

⁴ *Béland c. Ville de Québec*, 2026 QCCS 1361.

⁵ *Béland c. Ville de Québec*, 2026 QCCA 797.

⁶ Article 236 du *Code de procédure pénale*, c. C-25.1.

⁷ *Ville de Québec c. Béland*, précité à la note 3, au para. 23.

⁸ *Ibid.* au para. 27.

⁹ *Ibid.* au para. 70.

¹⁰ *Ibid.* au para. 153.

¹¹ *Béland c. Ville de Québec*, précité à la note 4, au para. 136.



LA FORCE DU DROIT. VISION D'AVENIR.

RESPECT. INNOVATION. COURAGE. COLLABORATION. OPTIMISME.

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

Suivez-nous
f @ in

M^e Stéphanie Provost
Associée et avocate, PFD Avocats
M^e Thomas Roussy
Avocat, PFD Avocats



L'OBLIGATION POUR L'OMBE DE STATUER SUR LES DROITS ACQUIS LORS DE L'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE PERMIS

Lorsque l'OMBE reçoit une demande de permis complète, doit-il statuer sur l'existence de droits acquis pour délivrer le permis? La Cour supérieure a répondu à cette question dans l'affaire *Sable des Forges inc. c. Ville de Trois-Rivières*¹.

Cette décision présente un intérêt particulier pour l'OMBE puisqu'elle clarifie son rôle lorsque des droits acquis sont invoqués à l'appui d'une demande de permis. Plus précisément, la Cour confirme que l'OMBE ne peut pas refuser de statuer sur l'existence de droits acquis au motif que cette détermination relève des tribunaux. Ce jugement apporte ainsi des enseignements pratiques importants pour le traitement des demandes de permis impliquant des usages dérogatoires protégés par droits acquis.

Résumé des faits et questions en litige

L'affaire concerne une entreprise qui exerce, depuis plusieurs décennies, diverses activités industrielles sur un immeuble situé dans la Ville de Trois-Rivières (ci-dessous l'« Immeuble »). Au fil des années, ces activités se développent notamment dans le domaine de la récupération et de la valorisation du verre. Les opérations réalisées sur le site comprennent entre autres le triage du verre recyclé. Ces activités sont alors expressément autorisées par la réglementation municipale.

Toutefois, lors de modifications réglementaires en 2021, les usages liés à la récupération et à la valorisation du verre sont retirés des usages autorisés dans la zone où se situe l'Immeuble. Malgré ce changement réglementaire, les activités se poursuivent de façon continue sur l'Immeuble.

En décembre 2024, l'entreprise dépose une demande de permis visant la construction d'un bâtiment destiné au triage optique du verre. Ce projet vise essentiellement à moderniser les opérations existantes de triage du verre. Selon l'entreprise, il s'agit d'une simple évolution technologique d'activités déjà exercées sur l'Immeuble.

La position adoptée par la Ville de Trois-Rivières (ci-dessous la « Ville ») est importante pour comprendre le litige. Dans le cadre de l'analyse de la demande de permis, la Ville reconnaît que des activités de récupération et de triage du verre sont exercées sur l'Immeuble de façon ininterrompue depuis plusieurs années. Elle reconnaît également que l'Immeuble bénéficie de droits acquis relativement aux activités de récupération et de valorisation du verre. La Ville admet même ultérieurement que les opérations de triage du verre constituent une partie intégrante de ces activités.

Toutefois, la Ville refuse de statuer sur l'aggravation possible du caractère dérogatoire de l'usage protégé par droits acquis. Selon elle, une telle détermination relève du pouvoir judiciaire et nécessite une preuve détaillée. Cette position est maintenue malgré l'acquiescement partiel de la Ville reconnaissant les droits acquis dont bénéficie l'Immeuble.

Les droits acquis et l'intensification de l'usage

Avant d'aborder le rôle du fonctionnaire municipal, la Cour analyse la portée des droits acquis dont bénéficie l'Immeuble. Elle rappelle que les activités de récupération et de valorisation du verre étaient légalement exercées, de façon réelle, continue et ininterrompue depuis plusieurs années, avant les modifications réglementaires de 2021. Ces activités bénéficient donc de droits acquis et la Ville elle-même reconnaît l'existence de ces droits acquis.

La question est plutôt de savoir si le projet de triage optique constitue une évolution ou une intensification autorisée de l'usage protégé par droits acquis.

En s'appuyant sur les principes dégagés par la jurisprudence, notamment ceux relatifs à l'intensification d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, la Cour conclut que le projet de triage optique ne modifie pas la nature fondamentale de l'activité exercée sur le site. La fin visée demeure la même : récupérer, trier et valoriser le verre.

Selon le juge, le projet constitue une modernisation des activités déjà exercées. La preuve ne révèle d'ailleurs aucun impact négatif nouveau sur le voisinage. Au contraire, les nouvelles installations permettraient d'améliorer l'efficacité des opérations et de réduire certaines manipulations.

L'enseignement principal pour les OMBE : l'obligation de statuer sur la portée des droits acquis

Le principal enseignement de la décision concerne l'obligation du fonctionnaire municipal (l'OMBE) de statuer sur la portée des droits acquis lorsqu'il analyse une demande de permis. La Cour rejette expressément la position de la Ville selon laquelle une décision judiciaire serait nécessaire avant qu'une demande de permis puisse être traitée lorsqu'une question relative aux droits acquis est soulevée.

Selon le juge, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* confie au fonctionnaire désigné (l'OMBE) la responsabilité de délivrer ou non un permis. Ce pouvoir est un pouvoir lié. Il implique nécessairement l'analyse objective des éléments de faits et réglementaires pertinents à la demande. Lorsque le requérant invoque des droits acquis, le fonctionnaire ne peut donc pas simplement conclure que la question appartient aux tribunaux.

En d'autres termes, son rôle consiste à vérifier les faits et à appliquer les critères prévus par la réglementation. Une fois cette analyse effectuée, il doit rendre une décision. Cette obligation demeure la même lorsqu'il est question de droits acquis. Le simple fait qu'une question soit complexe ou nécessite l'analyse d'éléments historiques ne permet pas au fonctionnaire de refuser de se prononcer.

La décision est particulièrement intéressante parce qu'elle traite aussi de l'aggravation ou de l'intensification d'un usage protégé. La Cour souligne qu'un fonctionnaire municipal est en mesure d'analyser ces questions factuelles dans le cadre du traitement d'une demande de permis. D'ailleurs, la réglementation de la Ville contient elle-même des dispositions relatives à ces questions. Il serait donc difficile de soutenir que l'OMBE peut statuer sur l'existence de droits acquis, mais qu'il ne peut pas statuer sur son évolution ou son intensification.

Pour les OMBE, le message est clair. Lorsqu'une demande de permis est déposée et que le requérant invoque des droits acquis, il faut procéder à une analyse complète. Cette analyse peut, par exemple, nécessiter l'examen des anciens règlements, des permis délivrés antérieurement, des photographies aériennes, des plans, des attestations de conformité ou de tout autre document permettant de comprendre la nature réelle de l'usage exercé. L'OMBE doit aussi possiblement déterminer si le projet proposé constitue la continuité de l'usage existant, une intensification permise ou encore un changement de nature susceptible de faire perdre les droits acquis. Dans le cadre de ces vérifications, l'OMBE pourrait exiger des documents supplémentaires pour prendre position.

En définitive, la Cour conclut que ni la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ni la réglementation municipale, ni la

jurisprudence ne permettent d'exiger systématiquement une décision judiciaire préalable sur l'existence de droits acquis.

Conclusion

Cette décision constitue un rappel important pour les OMBE. Lorsqu'une demande de permis complète exige l'analyse de droits acquis, l'OMBE doit se prononcer sur leur existence et leur portée afin de déterminer si le permis doit être délivré ou refusé.

Il demeure toutefois essentiel de bien circonscrire la portée de la décision. Les principes dégagés par la Cour concernent le traitement d'une demande de permis et non toute question ou demande d'information provenant d'un citoyen ou d'un propriétaire.

Dans le cadre d'une simple demande d'information sur l'existence de droits acquis à un usage ou une construction, l'OMBE devrait plutôt indiquer pouvoir se prononcer sur la portée des droits acquis seulement dans le contexte d'une demande de permis complète accompagnée de toute la documentation requise.

¹ 2026 QCCS 678.



**Une référence en
droit municipal**

Des solutions juridiques adaptées
à un environnement municipal
complexe et en constante évolution

450 436-8244 pfdavocats.com

PFD
AVOCATS



APRÈS LE « OUPS », COMMENT GÉRER LES SUITES D'UNE ERREUR URBANISTIQUE?

L'erreur est humaine. Et la réaction d'une administration municipale, confrontée à une omission dans un dossier d'urbanisme, aura des conséquences déterminantes lorsque ce dernier se retrouvera devant la Cour supérieure. L'affaire *Jean c. Municipalité de Saint-Stanislas-de-Kostka* (2026 QCCS 522) nous démontre ce qui se produit après une modification réglementaire erronée et la cascade de décisions qu'elle engendre. La municipalité verra ainsi, d'une part, sa responsabilité civile engagée, donnant lieu à d'éventuels dommages et, d'autre part, le règlement adopté ultérieurement pour empêcher le projet de M^{me} Jean déclaré inopposable à cette dernière. Voyons comment cela s'est déroulé, et quelles leçons une administration peut en tirer.

Le contexte

M^{me} Jean, la demanderesse dans le dossier, habite à Saint-Stanislas-de-Kostka (la « Municipalité »). En février 2019, elle aperçoit près de chez elle une propriété à vendre. Réalisant le potentiel de cette propriété, elle mandate un architecte, qui prépare un projet basé sur le morcellement du terrain à vendre en deux nouveaux lots, chacun accueillant ensuite trois maisons contiguës les unes aux autres, pour un potentiel de six unités. M^{me} Jean dépose ensuite, en mai 2019, une demande de modification du règlement de zonage afin que son projet soit permis dans la zone. Entre octobre et décembre 2019, la modification, que nous appellerons « Modification 371 », suivra son cours procédural jusqu'à l'avis de conformité de la MRC. La Modification 371, bien qu'elle porte sur des usages, n'a pas eu à passer par l'approbation des personnes habiles à voter, car une politique de participation publique avait été adoptée l'année précédente.

La faute originelle...

À l'automne 2020, alors qu'elle examine le dossier, une inspectrice découvre que la Modification 371 n'est pas adaptée au projet de M^{me} Jean. La Modification 371 a pour effet de permettre les « habitations trifamiliales », mais les faits démontrent que la personne qui a préparé le projet de règlement a omis de vérifier la définition de ce type bâti au règlement. Cette définition stipule qu'une habitation trifamiliale isolée est un « bâtiment à trois (3) logements, dont au moins 2 sont l'un au-dessus de l'autre ». Or, dans le projet de M^{me} Jean, les logements sont contigus les uns aux autres, ce qui correspond plus à la définition de « bâtiment en rangée »¹.

Au sujet de cette erreur, le juge considérera le fait que la modification de zonage était sur mesure pour le projet de M^{me} Jean et qu'il s'agit d'« une erreur ou un oubli important ». Il constatera en plus une coquille dans l'identifiant de la zone à l'article 2 du règlement. Ceci l'amène à conclure « qu'il y a eu négligence dans la rédaction et l'adoption du Règlement »² et que ladite « faute de rédaction a été amplifiée par le défaut des préposés municipaux qui ont assisté M^{me} Jean d'identifier l'erreur. »³



... et la cascade qui suit

Après la découverte de l'erreur, plusieurs actions de la Municipalité ont visiblement influencé l'appréciation de l'affaire par le décideur⁴ :

- Ne pas avoir prévenu M^{me} Jean dans les 30 jours suivant la réception de ses documents, alors que le règlement local sur les permis impose ce délai maximal de traitement;
- Communiquer l'erreur à l'arpenteur-géomètre mandaté par M^{me} Jean, au lieu de M^{me} Jean elle-même, puis ne pas avoir donné suite à ses demandes de précision;
- Avoir fait signer à M^{me} Jean une entente de raccordement au réseau d'égout et l'avoir laissé réaliser les travaux, sous-entendant ainsi que le dossier avançait sans anicroche alors que la Municipalité connaissait déjà le problème réglementaire;
- Avoir fait signer cette entente avant la délivrance du permis, alors que la pratique locale est habituellement de faire signer ces ententes après la délivrance du permis de construction;
- Avoir informé vaguement le conjoint de M^{me} Jean de la nécessité d'une correction à la modification de zonage approuvée, tout en le rassurant qu'il ne s'agissait que d'une formalité;
- Avoir fait la sourde oreille à plusieurs demandes d'information et de discussion de la part de M^{me} Jean, de son conjoint et de ses professionnels, notamment en ne répondant pas à son architecte, qui proposait une solution réalisable en environ deux jours de modification des plans;
- Avoir, après la levée de boucliers contre le règlement correcteur, adopté un nouveau règlement revenant à l'unifamilial isolé afin de « bloquer le projet », sans informer M^{me} Jean de l'assemblée extraordinaire. Le conseiller qui proposa ce règlement était pourtant celui qui l'avait auparavant rassurée à plusieurs reprises sur l'intérêt de la Municipalité pour son projet.

La responsabilité engagée par la mauvaise foi et la négligence

Cette série d'actions sera résumée par le juge comme un « problème créé par la négligence des préposés municipaux et la mauvaise foi du conseil »⁵. Pour l'administration, il aborde le devoir de diligence et d'information des fonctionnaires, et précise par des extraits de doctrine que les administrés peuvent légitimement s'attendre à ce que les renseignements communiqués par les fonctionnaires soient exacts. Après tout, si un citoyen doit contre-vérifier tout ce qu'un employé d'un service d'urbanisme lui dit, à quoi bon donner de l'information?

Le juge appuie aussi cette idée sur l'affaire *Maska Auto Spring*⁶, dans laquelle la Cour suprême a fait siens les motifs dissidents du juge Roger Chouinard de la Cour d'appel : une municipalité peut être tenue responsable des erreurs commises par ses fonctionnaires dans l'application de sa propre réglementation.

Du côté de la sphère politique, le juge déterminera qu'en revenant à un zonage strictement unifamilial isolé dans la zone du terrain de M^{me} Jean, avec toutes les circonstances énumérées plus tôt, le conseil a fait preuve de mauvaise foi. Il rappelle qu'« au sens de l'arrêt *Sibeca*, [...] l'adoption de mauvaise foi d'un règlement municipal entraîne la responsabilité de la municipalité. »⁷

Notons que certains gestes du conseil municipal ou des fonctionnaires sont aussi examinés sous la loupe de l'équité procédurale et des attentes légitimes⁸, que nous n'approfondirons pas ici.

Une omission toute simple devenue une saga lourde de conséquences.

Quoi retenir?

L'erreur est humaine, disions-nous au début de ce texte. Mais la multiplication des fautes et la disparition de la bonne foi par la suite ont amené le juge à conclure que la responsabilité civile de la Municipalité était engagée, prêtant le flanc à des dommages, et que le règlement réduisant les usages possibles à l'unifamilial isolé était inopposable à M^{me} Jean, prêtant ouverture à un projet conforme à la Modification 371. Bref, une omission somme toute simple est devenue une saga lourde de conséquences.

Toute personne œuvrant dans le domaine des procédures d'urbanisme trouvera matière à réflexion sur la manière d'aborder les dossiers teintés d'une erreur. Par exemple, en reconnaissant rapidement les faits, en informant l'administré afin qu'il puisse ajuster les ressources consacrées à son projet devenu incertain, en profitant des opportunités procédurales pour corriger la situation, tout en maintenant une communication constante et transparente et en répondant promptement aux demandes, le personnel municipal est plus susceptible d'arriver à un résultat qui réduit l'exposition de la municipalité au risque de responsabilité tout en travaillant dans la direction souhaitée par l'administré affecté par l'erreur initiale.

¹ Notons que la définition complète locale n'oblige pas que chaque logement ait son lot. Il est donc possible d'avoir trois bâtiments formant une rangée sur un seul et même lot.

² Par. 122.

³ Par. 124.

⁴ Par. 124 à 136.

⁵ Par. 190.

⁶ *Maska Auto Spring Ltée c. Sainte-Rosalie (Village)*, [1991] 2 R.C.S. 3, adoptant les motifs dissidents du juge Chouinard dans *Maska Auto Spring Ltée c. Sainte-Rosalie (Corp. municipale du village de)*, [1988] R.J.Q. 1576 (C.A.).

⁷ Par. 146. Et l'arrêt *Sibeca* dans la citation fait référence à *Entreprises Sibeca Inc. c. Frelighsburg (Municipalité)*, 2004 CSC 61.

⁸ Par. 176 à 200.



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

PARÉ⁺





UNE MUNICIPALITÉ PEUT-ELLE ÊTRE CONTRAINTE D'APPLIQUER SES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX DE MANIÈRE SPÉCIFIQUE?

Lorsqu'un officier municipal constate une situation qui semble contrevenir à un règlement, jusqu'où la municipalité doit-elle aller pour assurer son respect?

L'affaire

Dans la décision récente *Steiner c. Ville de Brossard*, 2026 QCCS 130, la Cour supérieure apporte des nuances importantes à cette question.

L'affaire trouve son origine dans des travaux d'aménagement paysager et de rénovation effectués sur une propriété voisine de celle du demandeur, M. Steiner.

En 2022, celui-ci a demandé à la Ville de Brossard d'intervenir, estimant que les travaux avaient notamment pour effet de rehausser le niveau du terrain et de contrevenir aux règles municipales relatives au drainage des eaux.

À ce sujet, les articles 60 et 61 du *Règlement municipal n° 23 de la Ville* prévoient certaines exigences quant à l'inclinaison des terrains et à l'installation de dispositifs de drainage lorsque les eaux risquent de s'écouler vers une propriété voisine. M. Steiner souhaitait donc que la Ville intervienne pour faire respecter ce règlement municipal.

À la suite de cette demande, un inspecteur municipal s'est rendu sur place et a confirmé à M. Steiner que les travaux réalisés par son voisin contrevenaient au règlement. Il a alors indiqué qu'une lettre serait transmise au voisin afin de lui demander de prendre les mesures correctives nécessaires et de lui proposer des solutions de mise en conformité.

La situation a toutefois évolué différemment. Après plusieurs échanges, la Ville a finalement considéré qu'un drain français installé par le voisin constituait une solution acceptable et a fermé le dossier, sans envoyer de lettre à ce dernier. M. Steiner a donc contesté cette conclusion en déposant une demande de contrôle judiciaire de la décision et demandé notamment à la Cour supérieure d'ordonner à la Ville de retirer son approbation et de transmettre une nouvelle lettre comportant des mesures correctives précises. La Ville a alors demandé le rejet de son recours, soutenant que celui-ci était manifestement mal fondé, abusif et voué à l'échec.

Essentiellement, le demandeur souhaitait que la Ville soit contrainte d'adresser à son voisin une lettre déterminée, avec un contenu précis. Or, selon la Cour, une telle ordonnance s'apparente à un *mandamus*, c'est-à-dire à un recours visant à contraindre une autorité à accomplir une obligation. Le juge rappelle d'ailleurs que les conditions applicables à un tel recours sont les suivantes (par. 20 de la décision) :

- 20.1. Le fonctionnaire ou l'organisme a l'obligation d'agir;
- 20.2. L'obligation est impérative, il ne s'agit pas d'un pouvoir discrétionnaire;
- 20.3. L'obligation doit exister envers le demandeur à titre personnel;
- 20.4. Le demandeur dispose d'un droit acquis à l'exécution de cette obligation;
- 20.5. Il n'existe pas de recours subsidiaire adéquat;
- 20.6. Le demandeur présente une demande dûment formée en vue de l'exécution de cette obligation;
- 20.7. L'autorité refuse ou omet d'agir;
- 20.8. Aucune exception d'équité ne s'applique (par exemple, retard, mauvaise foi du demandeur, doctrine des mains propres).

Dans cette situation, ces conditions n'étaient pas réunies. La Cour a donc conclu que la Ville n'était pas, et n'est toujours pas, légalement tenue d'envoyer la lettre précise initialement proposée par l'inspecteur.

Même en admettant que la municipalité soit tenue, de manière générale, de faire respecter ses règlements, elle conserve un pouvoir discrétionnaire quant à la façon dont elle choisit de donner suite à une plainte.

Autrement dit, le fait qu'une municipalité dispose du pouvoir d'intervenir ne signifie pas nécessairement qu'un citoyen peut lui imposer le moyen précis par lequel elle doit intervenir.

Le juge précise qu'une municipalité n'a donc pas l'obligation de prendre tous les moyens à sa disposition pour assurer le respect de ses règlements et qu'elle ne peut être contrainte de les faire appliquer d'une manière déterminée (par. 21 de la décision).

Une discrétion qui a toutefois une limite

La décision devient particulièrement intéressante lorsque la Cour précise que le pouvoir discrétionnaire reconnu à la municipalité n'est pas illimité. Le juge mentionne que si la Ville peut choisir les moyens qu'elle entend utiliser pour assurer le respect de ses règlements, elle ne peut pas aller jusqu'à autoriser expressément une violation de ceux-ci.

En conséquence, le pouvoir discrétionnaire de la municipalité quant à l'application de sa réglementation ne s'étend pas au pouvoir de permettre à un citoyen d'exercer un usage dérogatoire sur son territoire (par. 24 de la décision).

Cette distinction constitue le principal enseignement pratique de *Steiner* : la municipalité demeure libre de déterminer comment elle exerce ses pouvoirs d'application, mais elle ne peut transformer cette discrétion en pouvoir d'autoriser ce que son propre règlement interdit.

Quelles conséquences pour les officiers municipaux?

Question particulièrement pertinente pour les officiers municipaux. Une plainte, même sérieuse, ne signifie pas automatiquement que l'officier doit entreprendre une démarche précise choisie par le plaignant.

Par ailleurs, dans *Steiner*, le juge cite la décision *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Québec (Ville)*, 2014 CSC 34, (par. 25 de la décision), pour souligner que :

« Le fait qu'un préposé ou un élu municipal ait autorisé un usage qui entraîne la violation d'une disposition réglementaire ne peut avoir pour effet de créer des droits ou d'écarter les normes réglementaires applicables. »

Cela invite donc à distinguer deux situations.

D'une part, l'officier municipal peut être appelé à déterminer la réponse appropriée à une plainte : inspection, communication avec le propriétaire, demande de correction, constat d'infraction ou autre mesure prévue par le cadre juridique applicable.

D'autre part, lorsque la municipalité prend position sur la conformité d'une situation, cette position ne peut avoir pour effet de créer une permission incompatible avec le règlement applicable.

Cette distinction est importante dans les communications adressées aux citoyens. Une municipalité qui indique qu'une situation est conforme doit pouvoir soutenir cette conclusion au regard de la réglementation applicable. À défaut, elle risque de faire l'objet d'un contrôle judiciaire.

C'est précisément ce qui explique pourquoi la Cour ne rejette pas entièrement le recours de M. Steiner. Elle considère que sa demande visant à contraindre la Ville à rédiger une lettre précise ne peut réussir, mais que sa contestation de la conformité du drain français n'est pas dénuée de fondement.

La règle à retenir

La réponse à la question posée est donc nuancée.

Une municipalité ne peut généralement pas être contrainte d'appliquer ses règlements de la manière précise choisie par un citoyen. Elle dispose d'un pouvoir discrétionnaire quant à la façon de traiter les plaintes et quant aux moyens à employer pour assurer le respect de sa réglementation.

Ce pouvoir discrétionnaire n'est toutefois pas un pouvoir d'autoriser l'illégalité.

Pour les officiers municipaux, *Steiner* rappelle ainsi l'importance de trouver l'équilibre entre discrétion administrative et respect de la réglementation. Le rôle de l'officier n'est pas nécessairement de donner suite à une plainte de la manière exigée par le citoyen, mais les décisions prises doivent néanmoins demeurer ancrées dans le cadre réglementaire applicable.

Ce jugement nous rappelle qu'une municipalité détermine la façon d'appliquer son règlement, mais elle ne peut user de cette discrétion pour choisir de ne plus l'appliquer lorsqu'il s'agit d'une obligation découlant du règlement.

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





AUTORISATION DE PROJETS IMMOBILIERS DÉROGATOIRES

Le « superpouvoir » temporaire d'autoriser des projets immobiliers dérogatoires rendu possible par le projet de loi (PL) 31 fait désormais partie de la boîte à outils des municipalités par son introduction dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) (ci-après « LAU »). Il s'agit désormais d'un pouvoir permanent.

Un rappel du « superpouvoir » du PL 31

Depuis le 21 février 2024, les municipalités avaient la possibilité d'autoriser un projet d'habitation dérogatoire comprenant au moins trois logements à certaines conditions, notamment si le taux d'inoccupation affiché par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) était inférieur à 3 %. Rappelons que la justification de ce pouvoir était basée sur la crise du logement et visait à en accélérer la construction. Le pouvoir était inscrit dans la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (PL 31), et non dans la LAU.

Il permettait de déroger à tout règlement d'urbanisme, du zonage à l'obtention d'un permis pour la réalisation des travaux, par une procédure « express », notamment sans approbation référendaire. En 2025, le PL 79 est venu élargir les possibilités d'utiliser ce pouvoir, particulièrement, à des projets immobiliers comportant majoritairement des logements et à toutes les municipalités, toujours en référant au taux d'inoccupation.

D'un pouvoir temporaire à un pouvoir permanent : l'introduction dans la LAU

La *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives* (PL 22) a été sanctionnée le 12 juin 2026. Elle a notamment modifié la LAU afin d'introduire un nouveau chapitre IV.1 sur l'autorisation de projets immobiliers dérogatoires (articles 145.45 à 145.49).

À noter que cette autorisation n'est pas un « règlement d'urbanisme » au sens de la LAU et que son utilisation ne requiert pas en amont l'adoption d'un règlement (à l'instar des dérogations mineures ou des projets particuliers). Simplement, le conseil n'a qu'à adopter un projet de résolution pour autoriser le projet et suivre la procédure qui y est prévue.

L'abandon de la condition liée au taux d'inoccupation laisse à penser que l'objectif n'est plus lié à la pénurie de logements. De plus, l'ajout de ce pouvoir est aussi étonnant considérant que la ministre avait débuté les consultations pour la modification des dispositions relatives à l'approbation référendaire dans la LAU sans, par ailleurs, soumettre un projet de loi à cet effet. Est-ce que désormais la « permanence » de ce pouvoir est en réponse à la lourdeur du processus référendaire dans la LAU? La question se pose. En espérant que l'intention de modifier la LAU pour alléger le processus soit remise de l'avant par le prochain gouvernement.

Les conditions préalables et les dérogations possibles

Toute municipalité peut autoriser un projet immobilier dérogatoire qui répond aux conditions suivantes :

1. Il déroge aux règlements d'urbanisme, soit tout règlement adopté en vertu des chapitres IV et V.0.1 LAU : zonage, lotissement, contribution aux fins de parcs, construction, conditions de délivrance du permis, permis et certificats, plan d'aménagement d'ensemble (PAE), plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), zonage incitatif, zonage différencié, usages conditionnels, entente sur les travaux municipaux, entente sur les logements sociaux, abordables et familiaux, contributions monétaires, occupation et entretien, restrictions à la délivrance d'un permis en raison de certaines contraintes et démolition d'immeubles (sauf si l'immeuble comprend un logement ou s'il est un immeuble patrimonial);
2. Il comprend la construction d'au moins trois logements. À noter qu'il peut s'agir de tout type de logements (et non uniquement des logements sociaux ou abordables);
3. La superficie de plancher destinée à tous les logements est supérieure à la superficie de plancher destinée à tous les autres usages (par exemple, un bâtiment comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages);
4. Le projet doit être situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité au schéma d'aménagement et de développement de la MRC;
5. Le projet doit être situé à l'extérieur d'un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général (par exemple, une zone inondable, une zone de glissement de terrain, une rive, etc.). Cependant, dans le cas d'un projet situé dans un lieu de contrainte lié à un réseau routier ou ferroviaire, la dérogation est possible à la condition de respecter les normes qui visent la sécurité et la santé publiques ainsi que le bien-être général (par exemple, les normes relatives aux nuisances sonores);
6. Le projet doit être situé dans une zone où un usage résidentiel est autorisé. Dans le cas contraire, le projet est admissible s'il est possible d'établir que le projet est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme.



La procédure d'adoption et d'entrée en vigueur

En trois mots : elle sera rapide! En résumé (la même procédure s'applique dans le cas d'une modification de la résolution) :

1. Adoption du projet de résolution;
2. Assemblée publique de consultation, avec un avis au plus tard le 7^e jour qui précède;
3. Adoption de la résolution;
4. Examen de la conformité dans les 30 jours par la MRC (entrée en vigueur à la date de la délivrance du certificat de conformité).

On remarquera qu'il n'y a pas de processus d'approbation référendaire, pas d'avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et que le délai de la MRC passe de 120 jours à 30 jours.

De plus, la LAU prévoit que si la MRC fait défaut de se prononcer dans le délai, la résolution est réputée conforme au schéma. Également, la MRC ne pourra pas refuser de se prononcer pour le motif que la municipalité est en défaut de concordance avec son plan ou ses règlements d'urbanisme.

Quelques éléments à prendre en compte

Retenons d'une part que l'utilisation de ce pouvoir n'est pas une obligation, c'est une possibilité. D'autre part, chacune des municipalités aura des motifs différents pour justifier ou non l'utilisation de ce pouvoir.

Dans tous les cas, il importe d'être précis lors de la rédaction du contenu de la résolution, en ayant en tête qu'un officier municipal sera à même de comprendre les dérogations accordées dans 10 ans. Soyez notamment précis dans l'énoncé des dérogations en identifiant celles accordées en lien avec la réglementation en vigueur. Il en est de même pour les conditions qui pourront être incluses à la résolution aux fins de la réalisation du projet. Également, la résolution devrait inclure une durée de validité (par exemple, un dépôt d'une demande de permis ou la réalisation du projet dans un délai de X mois).

Également, il y aurait lieu d'avoir une réflexion sur les dérogations admissibles : est-ce vraiment souhaitable de ne pas exiger un permis pour la réalisation des travaux (incluant les frais et la durée de validité), de déroger au PIIA dans le noyau villageois ou à la contribution aux fins de parcs?

Enfin, mentionnons que l'Ordre des urbanistes du Québec recommande que la municipalité adopte une résolution-cadre pour encadrer l'utilisation du pouvoir. Celle-ci pourrait prévoir le territoire d'application, la nécessité d'obtenir un avis du CCU, les critères d'évaluation d'une demande, dont la conformité aux objectifs du plan d'urbanisme à l'instar des projets particuliers, ainsi que les mesures d'information et de consultation additionnelles aux citoyens.



Par **M Martin Bouchard**

B. Sc., M.A., ambassadeur Fitwel, président du comité des communications de Bâtiment durable Québec (BDQ)



CLIMAT CHANGEANT AU CANADA : SAURONS-NOUS NOUS ADAPTER?

La publication du *Rapport sur le climat changeant du Canada 2026*¹ arrive à un moment charnière. Alors que les épisodes de chaleur extrême, les inondations et les feux de forêt se multiplient, les scientifiques y livrent une mise à jour rigoureuse de l'état du climat canadien et des changements qui nous attendent au cours des prochaines décennies. Une page Internet reprend les quinze principaux énoncés du rapport² alors que cette chronique y énonce plusieurs idées clés.

Le message principal est clair : le climat du Canada s'est déjà transformé de manière significative en raison des émissions de gaz à effet de serre d'origine humaine. Au cours des 75 dernières années, la température moyenne au Canada a augmenté de 2 °C, et de 2,6 °C dans le Nord. Depuis 1970, le pays se réchauffe près de deux fois plus rapidement que la moyenne mondiale.

Pour plusieurs citoyens québécois, ces chiffres ne sont plus seulement des statistiques. Ils reflètent des réalités désormais visibles dans nos communautés. Les feux de forêt sans précédent qui ont marqué les dernières années, les épisodes de pluies intenses qui mettent à rude épreuve les infrastructures municipales ou encore les périodes de chaleur accablante qui frappent de plus en plus fréquemment les centres urbains illustrent concrètement les tendances décrites dans le rapport.

Ce qui retient particulièrement l'attention : les changements observés aujourd'hui ne représentent qu'une partie de ceux qui sont déjà enclenchés. Les auteurs du rapport estiment qu'un réchauffement supplémentaire d'environ 1 °C est pratiquement inévitable au Canada d'ici 2040, peu importe le scénario d'émissions retenu à court terme. Cette réalité nous oblige à revoir notre façon de planifier nos collectivités, nos infrastructures et nos bâtiments.

Pour le secteur du bâtiment durable, les conclusions du rapport sont particulièrement révélatrices. Historiquement, nous avons conçu nos bâtiments à partir des données climatiques du passé, en presumant que les conditions futures seraient similaires. Cette hypothèse n'est plus valable. Les bâtiments construits aujourd'hui seront encore en service en 2075 ou en 2100, dans un climat qui pourrait être considérablement différent de celui que nous connaissons actuellement.

Dans ce contexte, la résilience climatique du bâtiment devient aussi importante que sa performance énergétique. Les stratégies passives de contrôle solaire, la qualité de l'enveloppe, l'inertie thermique des matériaux, la végétalisation des milieux de vie et la gestion des eaux pluviales ne constituent plus seulement des options souhaitables : elles deviennent progressivement des composantes essentielles d'une conception responsable.

Le rapport met également en lumière un enjeu parfois moins visible : l'eau. Bien que le Québec soit souvent perçu comme une région riche en ressources hydriques, les scientifiques soulignent que plusieurs processus du cycle hydrologique se produisent désormais plus tôt dans l'année. Cette évolution pourrait entraîner des périodes de stress hydrique plus importantes durant l'été dans certaines régions du sud du Canada.



Pour les municipalités québécoises, cela signifie qu'il faudra simultanément composer avec des épisodes de sécheresse plus fréquents et des événements de précipitations extrêmes plus intenses. Une telle réalité remet en question plusieurs pratiques d'aménagement développées au cours du siècle dernier.

Malgré ces constats préoccupants, le rapport ne doit pas être interprété comme un exercice de fatalisme. Au contraire, il confirme l'importance des efforts d'adaptation et d'atténuation déjà en cours. Les auteurs rappellent que l'ampleur des changements observés dans la seconde moitié du siècle dépendra grandement des trajectoires d'émissions mondiales. Sur ce sujet précis, un récent rapport de l'Organisation des Nations Unies (ONU) est cependant loin d'être rassurant.³

Le Québec dispose d'atouts considérables pour relever ce défi. Son électricité largement décarbonée, son expertise en matière de bâtiment durable, son réseau de recherche reconnu et sa capacité d'innovation constituent des leviers importants. Cependant, ces avantages ne nous dispensent pas d'agir. Ils nous donnent plutôt l'occasion de faire partie des sociétés qui s'adaptent plus intelligemment et plus rapidement aux nouvelles réalités climatiques.

Comme citoyens, professionnels et décideurs, nous devons comprendre que l'enjeu climatique ne concerne plus uniquement l'environnement. Il touche directement la santé publique, la sécurité des collectivités, la pérennité des infrastructures et la qualité de vie des générations futures, y compris notre propre avenir.

Le *Rapport sur le climat changeant du Canada 2026* ne nous apprend peut-être pas que le climat change. Nous l'avons déjà constaté autour de nous. Il nous rappelle toutefois, avec toute la rigueur de la science, que les conséquences des décisions passées nous rattrapent déjà et que les choix que nous faisons aujourd'hui en matière d'aménagement, de construction et de développement façonneront nos milieux de vie pendant plusieurs décennies.

La véritable question n'est donc plus de savoir si le climat change, mais plutôt à quelle vitesse nous saurons adapter nos bâtiments, nos infrastructures et nos collectivités. Le climat de demain n'est plus une abstraction, il définit déjà les conditions dans lesquelles les ouvrages conçus aujourd'hui devront fonctionner, protéger leurs occupants et durer.

¹ canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/sciences-technologies/rapport-climat-changeant-2026.html

² canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/sciences-technologies/rapport-climat-changeant-2026/enonces-principaux.html

³ Disponible en anglais sous le titre « Limiting overshoot : Navigating exceedance of 1.5°C and pathways towards return » : wedocs.unep.org/bitstreams/fed12d1-54de-4ab7-bed9-6e8d9522f8b4/download



La véritable question n'est donc plus de savoir si le climat change, mais plutôt à quelle vitesse nous saurons adapter nos bâtiments, nos infrastructures et nos collectivités.



INFORMER N'EST PAS CONSEILLER : LES LIMITES DU DEVOIR D'INFORMATION DE L'OMBE

Parmi les nombreuses responsabilités confiées à l'officier municipal en bâtiment et en environnement (OMBE), l'information du public occupe une place centrale. Les citoyens se présentent au comptoir, téléphonent ou écrivent à la municipalité afin d'obtenir des réponses à leurs questions et de mieux comprendre les exigences applicables à leurs projets. Cette proximité fait de l'OMBE l'un des principaux visages de l'administration municipale et l'amène quotidiennement à accompagner les citoyens dans leurs démarches.

Avec l'expérience, une constatation s'impose toutefois. Les difficultés naissent rarement parce qu'un citoyen n'a reçu aucune information. Elles apparaissent beaucoup plus souvent lorsqu'il croit avoir reçu davantage qu'une information.

Combien de fois une simple réponse de l'OMBE est-elle interprétée comme une approbation du projet? C'est précisément là que se situent les limites du devoir d'information.

La Cour d'appel du Québec les a d'ailleurs bien résumées dans l'affaire *Bolduc c. Ville de Lévis*. Elle rappelle que le rôle de l'inspecteur municipal consiste à informer le citoyen des exigences réglementaires, à lui demander de s'y conformer, à vérifier cette conformité et, ultimement, à délivrer le permis lorsque les conditions sont respectées¹.

Informé. Analyser. Délivrer.

Ces trois verbes décrivent l'essentiel de la fonction. Ils permettent également de comprendre ce qu'un OMBE n'est pas appelé à faire. Il ne conçoit pas le projet du citoyen, ne choisit pas les solutions à sa place et n'a pas l'obligation d'identifier d'avance toutes les contraintes susceptibles de s'appliquer.

Cette distinction est importante. Un citoyen ou un promoteur souhaite souvent obtenir une réponse définitive à partir d'une idée encore incomplète. Or, l'OMBE peut expliquer la réglementation applicable, mais il ne peut garantir l'acceptabilité d'un projet qui n'a pas encore fait l'objet d'une analyse complète.

Cette limite est bien reconnue par la doctrine. Les auteurs Héту et Duplessis rappellent qu'aucune règle n'oblige un fonctionnaire municipal à expliquer spontanément toutes les dispositions réglementaires susceptibles de s'appliquer à un projet particulier. Ils précisent également qu'une municipalité n'est pas tenue de fournir des renseignements à une personne qui n'en demande pas, ni de lui expliquer systématiquement².

Autrement dit, le devoir d'information ne constitue pas un devoir général de conseil.

La Cour d'appel a réaffirmé ce principe dans l'affaire *9251-4157 Québec inc. c. Procureur général du Québec* en précisant qu'une municipalité n'agit pas à titre de conseiller juridique ou de conseiller en urbanisme auprès des promoteurs intervenant sur son territoire³. Dans un contexte où les règlements se complexifient et où les attentes des citoyens sont élevées,

il peut être tentant d'aller au-delà de son rôle. Pourtant, les tribunaux rappellent constamment que la responsabilité de planifier un projet conforme appartient d'abord à celui qui souhaite le réaliser.

C'est pourquoi il est essentiel que l'OMBE indique clairement les limites de l'information qu'il transmet. Lorsqu'une réponse est donnée à partir d'informations préliminaires ou incomplètes, le citoyen doit comprendre qu'il ne s'agit ni d'une autorisation ni d'une garantie de conformité. Une communication claire, précise et non équivoque permet d'éviter de fausses attentes et contribue à préserver la relation de confiance entre l'administration municipale et les citoyens.

La même prudence doit guider les échanges informels. Les discussions au comptoir ou les rencontres préliminaires favorisent la compréhension de la réglementation, mais elles ne remplacent jamais l'analyse officielle d'une demande.

Au final, les tribunaux reviennent toujours au même principe. Il revient au citoyen de recueillir l'information nécessaire à la réalisation de son projet et d'obtenir, au besoin, les avis professionnels appropriés⁴. L'OMBE joue un rôle essentiel dans la compréhension et l'application de la réglementation municipale. Il doit informer avec rigueur et accompagner avec professionnalisme. Mais il ne peut se substituer à la responsabilité du demandeur de concevoir et de réaliser un projet conforme aux règles applicables.

Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

Une division de la
Fédération québécoise des municipalités

¹ *Bolduc c. Ville de Lévis*, 2015 QCCA 1428.

² Jean HÉTU et Yvon DUPLESSIS, *Droit municipal. Principes généraux et contentieux*, vol. 1 et 2, 2^e éd., Wolters Kluwer Québec et Publications CCH ltée, par. 11.37.

³ *9251-4157 Québec inc. c. Procureur général du Québec*, 2022 QCCA 1343.

⁴ *Municipalité du Canton d'Orford c. Thibault*, 1999 CanLII 10966 (QC CS).

TOURNÉE DES RÉGIONS 2026

Un retour attendu, un succès retentissant!

La COMBEQ dresse un bilan positif de sa Tournée des régions 2026, qui s'est déroulée en septembre en Abitibi-Témiscamingue, à Laval et au Saguenay-Lac-Saint-Jean. L'événement très attendu a réuni plus d'une centaine de professionnels municipaux autour de conférences enrichissantes et d'activités de réseautage favorisant le partage des connaissances.

Voici le résumé en texte et en photos pour chacune des trois régions!

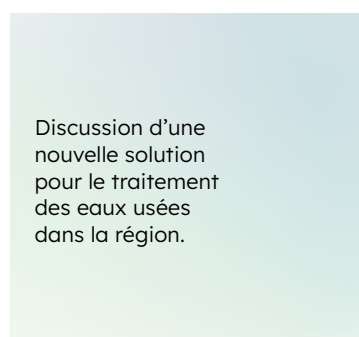
Le 9 septembre, au complexe multifonctionnel de la Municipalité de Preissac en Abitibi-Témiscamingue, plus d'une vingtaine de participants ont contribué à la réussite d'une journée essentielle pour stimuler et renforcer la collaboration municipale!

Planifiés de concert avec Claude Ménard, inspecteur municipal à Preissac et délégué régional de la COMBEQ, trois conférences d'actualité ainsi qu'un dîner réseautage pour échanger sur les meilleures pratiques ont composé cette journée ciblée et concrète!

Au programme :



Revue de la jurisprudence locale et enjeux actuels présentée par M^e Simon Corriveau, avocat et associé directeur de la région de l'Abitibi-Témiscamingue chez Cain Lamarre.



Discussion d'une nouvelle solution pour le traitement des eaux usées dans la région.



Discussion sur le Règlement sur la sécurité des piscines résidentielles avec Sandra Vachon, inspectrice en bâtiment et en environnement à la Ville de Val-d'Or et trésorière de la COMBEQ.

Le 16 septembre marquait une autre journée grandement réussie, riche en contenu et appréciée par la trentaine de participants présents au Château Royal à Laval, organisée en collaboration avec Maria De Stefano, inspectrice en bâtiment à la Ville de Dollard-des-Ormeaux et secrétaire exécutive de la COMBEQ.

Une formule condensée et percutante avec pas moins de quatre conférences et un dîner réseautage, parfaite pour enrichir ses connaissances et créer des liens.

Au programme :



Comment Montréal-Est se projette vers 2050 à travers une transformation ambitieuse axée sur la revitalisation, la réappropriation du territoire et le renouveau urbain, conférence offerte par Valérie Fauvel-Benoit, conseillère en urbanisme à Ville de Montréal-Est.



Comment la Ville de Laval met à profit son réseau d'éclairage intelligent pour déployer une solution de signalisation dynamique du stationnement, conférence animée par Simon Fournier, chef de division au développement et projets partenaires du service de l'ingénierie, et Daniel Racette, ingénieur circulation et transport du service de l'ingénierie.





Conférence sur l'innovation pour des villes plus durables et intelligentes présentée par le directeur général de IVÉO, Benoît Balmana.



Pour clôturer cette journée, M^e Stéphanie Provost, avocate et associée chez PFD Avocats, a mené une conférence au sujet de l'utilisation de l'intelligence artificielle par l'OMBE et la preuve numérique : quelles sont les bonnes pratiques pour aujourd'hui et demain?

La Tournée des régions 2026 s'est conclue le 17 septembre au Saguenay-Lac-Saint-Jean. Une troisième et dernière journée marquée par des apprentissages et des partages inspirants, concoctée par Dominic Bisson, inspecteur en bâtiment et en environnement à la Municipalité de L'Ascension-de-Notre-Seigneur et délégué régional de la COMBEQ.

Plus de 60 participants se sont réunis à l'Hôtel Universel Alma pour assister à un contenu aussi riche que pertinent, composé de trois conférences et d'un dîner réseautage favorisant les échanges entre collègues. La présence de plusieurs étudiants en Techniques d'aménagement et d'urbanisme du Cégep de Jonquière a également contribué à la vitalité de cette journée!

Au programme :

Une revue de la jurisprudence régionale, percutante et sans détour, offerte par M^e Jason Gagné, avocat chez SBL Avocats & Notaires.



Les urbanistes Julie Côté et Marie-Christine Tremblay ont présenté l'expérience de la Ville de Saguenay dans l'élaboration d'un règlement encadrant les unités d'habitation accessoires à une résidence, une initiative novatrice parmi les premières du genre dans la région.

Une conférence incontournable sur 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 (RMUN)*, animée par M^e Laurence Gaudreault, avocate chez Cain Lamarre.



La COMBEQ remercie les participants pour leur contribution aux discussions et les conférenciers pour le partage de leur expertise. Nous saluons également le travail des délégués régionaux et des membres du comité exécutif qui ont contribué au succès de cette programmation diversifiée et pertinente.

Membres de la COMBEQ

Changez pour une assistance routière gratuite. Changez pour Beneva.

Roulez tranquille
Combinez vos assurances auto et habitation et obtenez gratuitement l'assistance routière.



Demandez une soumission
beneva.ca/combeq
1 855 441-6017
Mentionnez votre numéro de groupe : 10035



beneva

Les gens qui protègent des gens

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. 2026^{MD} Le nom et le logo Beneva sont des marques de commerce de Groupe Beneva inc. utilisées sous licence.

Formations

Que vous soyez membre de la COMBEQ ou non, débutant ou expert, œuvrant pour une municipalité locale, régionale ou toute autre organisation, nos formations sont ouvertes à tous et sont offertes sous forme de classe virtuelle ou de webinaire. De concert avec ses précieux partenaires, la COMBEQ contribue annuellement au perfectionnement de plus de 3 000 participants en matière de bâtiment, environnement, gestion de l'eau, urbanisme, inspection municipale, délivrance de permis et de certificats, et bien plus encore.

COURS DE BASE

- Rôle de l'officier municipal dans l'application des lois et des règlements en matière d'urbanisme
- 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

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

POUR EN SAVOIR PLUS OU POUR VOUS INSCRIRE

combeq.qc.ca/formations

Merci à nos partenaires



FÉDÉRATION
QUÉBÉCOISE DES
MUNICIPALITÉS

Québec



Fonds
d'assurance
des municipalités
du Québec

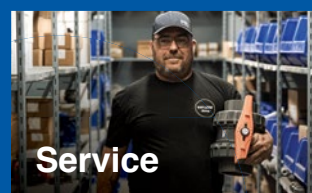
Une division de la
Fédération québécoise des municipalités

Solutions intégrées en gestion des eaux

MEi
ASSAINISSEMENT
MEiassainissement.com



Bâti pour
durer



Campagne d'adhésion 2027 de la COMBEQ

Avantages d'être membre :

- **Formations diversifiées**, reconnues et à jour
- **Rabais de 33 %** sur les frais d'inscription à **toutes les formations**
- Plusieurs **webinaires gratuits**
- **Consultations** techniques et juridiques de première ligne, **sans frais**
- **Représentations nécessaires** lors de l'adoption de lois ou de règlements
- **Congrès annuel** et **Tournée des régions** : ateliers, conférences, formations, salon d'exposants, etc.
- **Réseautage** et partages des meilleures pratiques
- **Assistance juridique** possible pour les victimes de mesures ou représailles injustifiées
- **Rabais exclusifs** et programme d'assurances générales

Dès novembre, vous pourrez adhérer ou renouveler votre adhésion en quelques clics seulement!
Restez à l'affût!



COMBEQ.QC.CA/ADHESION

TREMBLAY BOIS

REND LE DROIT MUNICIPAL ACCESSIBLE



Mes Claude Jean, Yves Boudreault, Caroline Pelchat, Mireille Lemay, Valérie Savard, Marc-André Beaudoin, Michelle Audet-Turmèl, Benjamin Bolduc, Shannon Soulé, Arthur Giroux

418 658-9966

tremblaybois.ca



f i in



UN PARTENAIRE DE
CONFIANCE DEPUIS 20 ANS
URBASOLUTIONS.COM

INSTALLATION SEPTIQUE
CONCEPTION, INVENTAIRE, RELEVÉ SANITAIRE

URBANISME
ÉMISSION DES PERMIS, REMPLACEMENT,
SOUTIEN TECHNIQUE ET MENTORAT