

L'évolution du droit de l'urbanisme au Québec en 2002, 2003 et 2004

JACQUES L'HEUREUX

Professeur retraité de l'université Laval, Québec

En 2002, le Parlement québécois a assoupli la législation en matière d'urbanisme en donnant au conseil municipal local le pouvoir d'adopter un règlement l'habilitant à autoriser des usages conditionnels non conformes au règlement de zonage et un règlement l'habilitant à autoriser des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble non conformes à la réglementation d'urbanisme. D'autres modifications à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1) ont touché le contingentement des usages identiques ou similaires, la construction de résidences pour personnes âgées, la protection des rives, du littoral et des plaines inondables, le schéma d'aménagement et de développement, la plantation et l'abattage d'arbres, ainsi que le plan relatif au développement du territoire. En 2003, une loi a donné aux citoyens de certaines municipalités le droit de se prononcer sur les fusions forcées de municipalités faites depuis 2000. Deux autres lois ont augmenté les pouvoirs des conseils des arrondissements des villes de Québec et de Montréal en matière d'urbanisme. En 2004, des modifications à la loi sur l'aménagement et l'urbanisme ont porté sur la sécurité publique, sur l'occupation et l'entretien des bâtiments et sur les élevages porcins.

La jurisprudence des années 2002, 2003 et 2004 s'est penchée sur la responsabilité civile d'une municipalité dans l'exercice de son pouvoir d'adopter et de modifier des règlements d'urbanisme, l'obligation d'équité procédurale lors d'une demande de modification d'un règlement de zonage et l'existence d'une discrétion judiciaire lorsqu'une requête vise à obtenir la cessation d'une utilisation du sol ou de travaux de construction ou la démolition d'une construction pour motif d'incompatibilité avec la réglementation d'urbanisme. Elle a précisé les objectifs des plans d'implantation et d'intégration architecturale, de même que les critères permettant d'évaluer les demandes. Elle a étudié la question de la dispense d'approbation référendaire dans le cas d'une modification au règlement de zonage faite uniquement dans un but de conformité. Elle a considéré les effets des changements d'usage sur les droits acquis. Elle s'est prononcée finalement

sur l'opposabilité d'une ordonnance de démolition à l'acquéreur subséquent d'un immeuble.

■ Textes

1. Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

LQ 2002, c. 37.

Les usages conditionnels

L'article 26 de cette loi (insérant les articles 145.31 à 145.40 dans la L.a.u.) donne au conseil d'une municipalité locale dotée d'un comité consultatif d'urbanisme le pouvoir d'adopter un règlement l'habilitant à autoriser, dans les zones prévues au règlement, au cas par cas, des usages non conformes au règlement de zonage, moyennant le respect de certaines conditions. Les règles établies dans ce règlement peuvent être différentes selon les catégories d'usages, les zones ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une zone. Le règlement ne peut viser toutefois les activités agricoles dans une zone agricole établie en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LRQ, c. P-41.1).

Le règlement doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de la municipalité régionale de comté ou de la communauté métropolitaine dont le territoire comprend celui de la municipalité locale, à compter de la première modification apportée au schéma ou de la révision de celui-ci (art. 10, 11 et 25, modifiant les articles 58, 59.1 et 137.2 L.a.u.). Il doit, de plus, être conforme au plan d'urbanisme à compter de la première modification apportée au plan ou à compter de la révision du schéma (art. 12, 13, 18 et 19, modifiant les articles 59.5, 59.6, 110.4 et 110.5 L.a.u.).

La procédure d'adoption et de modification d'un tel règlement (art. 24, 25 et 32, modifiant les articles 123, 137.2 et 240 L.a.u.) est similaire à la procédure requise pour modifier un règlement de zonage. Elle est très lourde : consultation publique préalable, droit pour les personnes intéressées de demander qu'une disposition soit soumise à l'approbation des personnes habilitées à voter, possibilité de demander un scrutin référendaire en signant un registre, vérification de la conformité⁽¹⁾.

L'adoption d'un tel règlement est évidemment très avantageuse pour le conseil qui pourra autoriser, par résolution, des usages conditionnels non conformes aux dispositions du règlement de zonage. Le conseil devra cependant, avant de rendre sa décision sur une demande d'autorisation,

(1) Voir Jacques L'Heureux, *Le droit de l'urbanisme au Québec*, *Afduh* 1996, p. 571, 572, 574 à 576, 579 à 581.

consulter son comité consultatif d'urbanisme et entendre toute personne intéressée. Il devra évaluer la demande sur la base des critères établis dans le règlement et, en cas de refus, motiver sa décision.

Les projets particuliers de construction,
de modification ou d'occupation d'un immeuble

L'article 26 donne aussi au conseil d'une municipalité locale dotée d'un comité consultatif d'urbanisme le pouvoir d'adopter un règlement l'habilitant à autoriser, sur demande et à certaines conditions, dans les parties de son territoire prévues au règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, même s'il déroge à un règlement d'urbanisme (art. 26, insérant les articles 145.36 à 145.40 dans la L.a.u.). Le règlement peut définir des catégories de projets particuliers et prévoir des règles différentes selon les catégories, les parties du territoire ou les combinaisons formées d'une catégorie et d'une partie du territoire. Il ne peut toutefois autoriser des projets particuliers dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Le règlement doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire à compter de la première modification apportée au schéma ou de la révision de celui-ci (art. 10, 11 et 25, modifiant les articles 58, 59.1 et 137.2 L.a.u.). Il doit, de plus, être conforme au plan d'urbanisme à compter de la première modification apportée au plan ou à compter de la révision du schéma (art. 12, 13, 18 et 19, modifiant les articles 59.5, 59.6, 110.4 et 110.5 L.a.u.).

L'adoption ou la modification du règlement nécessite une consultation publique préalable, mais n'est pas susceptible d'approbation référendaire (art. 24, modifiant l'article 123 L.a.u.).

Lorsqu'un tel règlement est adopté, le conseil peut autoriser, par résolution, des projets qui ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme, mais qui respectent les objectifs du plan d'urbanisme. Le conseil doit toutefois, avant de rendre sa décision sur une demande d'autorisation, consulter son comité consultatif d'urbanisme. Il a, de plus, l'obligation d'évaluer la demande suivant les critères établis dans le règlement et, en cas de refus, de motiver sa décision.

La population doit être consultée. En certains cas, l'approbation des personnes intéressées est même requise. En effet, lorsqu'il désire accorder une demande, le conseil doit adopter un projet de résolution et tenir une assemblée publique pour entendre les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer. De plus, si le projet déroge aux principales dispositions du règlement de zonage ou à certaines dispositions du règlement de lotissement, les personnes intéressées peuvent demander que la résolution soit

soumise à leur approbation. Lorsqu'elles le font en nombre suffisant, elles sont invitées à signer un registre si elles désirent un scrutin référendaire. Lorsque le nombre de signatures est suffisant, il y a scrutin référendaire. Enfin, la décision doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire. Cette conformité doit, d'ailleurs, être vérifiée par le conseil de la municipalité régionale de comté, avec possibilité d'appel à la Commission municipale du Québec.

Le contingentement des usages
identiques ou similaires

L'article 21 (modifiant l'article 113 L.a.u.) donne au conseil d'une municipalité locale le pouvoir de contingenter les usages identiques ou similaires dans chacune des zones en lesquelles est divisé son territoire. En effet, le règlement de zonage d'une telle municipalité peut désormais prévoir, par zone, le nombre maximal d'endroits destinés à des usages identiques ou similaires, y compris dans un même immeuble, la distance minimale qui doit séparer de tels endroits ou la superficie maximale de plancher ou de terrain qui peut être destinée à de tels usages. Les règles établies par la municipalité locale en vertu de ce pouvoir ne peuvent toutefois pas viser les activités agricoles dans une zone agricole établie en vertu de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Les normes particulières de construction dans
le cas de résidences pour personnes âgées

L'article 22 (insérant l'article 118.1 dans la L.a.u) donne au conseil d'une municipalité locale le pouvoir de prévoir, dans son règlement de construction, des normes particulières de construction à l'égard des résidences pour personnes âgées, ainsi que des règles particulières relatives à l'aménagement de l'immeuble et aux éléments et accessoires qui doivent y être intégrés afin d'assurer aux résidents les services appropriés à leur condition.

La protection des rives, du littoral
et des plaines inondables

Finalement, l'article 6 (insérant l'article 53.13 dans la L.a.u.) autorise le ministre de l'environnement à demander une modification au schéma d'aménagement et de développement d'une municipalité régionale de comté s'il estime que le schéma en vigueur ne respecte pas la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables du gouvernement du Québec, ne respecte pas les limites d'une plaine inondable située sur le territoire de la municipalité ou n'offre pas, compte tenu des particularités du milieu, une protection adéquate des rives, du littoral et des plaines inondables.

2. Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les municipalités régionales de comté

LQ 2002, c. 68.

La vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social

L'article 2 de cette loi (modifiant l'article 5 L.a.u.) oblige toute municipalité régionale de comté dont aucune partie du territoire n'est comprise dans celui d'une communauté métropolitaine à énoncer, dans son schéma d'aménagement et de développement, une vision stratégique du développement culturel, économique, environnemental et social visant à faciliter l'exercice cohérent de ses compétences.

La plantation et l'abattage d'arbres

L'article 3 (insérant les articles 79.1 à 79.20 dans la L.a.u.) donne au conseil d'une municipalité régionale de comté dont aucune partie du territoire n'est comprise dans celui d'une communauté métropolitaine le pouvoir d'adopter un règlement régissant ou restreignant, sur son territoire ou sur une partie de celui-ci, la plantation ou l'abattage d'arbres afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée.

Chaque municipalité locale dont le territoire est visé par le règlement doit être consultée avant l'adoption de celui-ci. La population doit aussi être consultée. Elle doit l'être au moyen d'une ou de plusieurs assemblées publiques au cours desquelles les personnes et organismes qui désirent s'exprimer ont le droit d'être entendus.

Le règlement doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire. Toute personne habilitée à voter d'une municipalité locale dont le territoire est visé par le règlement peut, d'ailleurs, demander à la Commission municipale du Québec son avis sur cette conformité. La Commission se prononce si la demande est faite par au moins cinq personnes.

Dès l'entrée en vigueur du règlement sur la plantation et l'abattage d'arbres, aucune disposition à la même fin ne peut être contenue dans le règlement de zonage d'une municipalité dont le territoire est visé.

Le plan relatif au développement du territoire

L'article 3 donne aussi au conseil d'une municipalité régionale de comté dont aucune partie du territoire n'est comprise dans celui de la Communauté métropolitaine de Montréal le pouvoir d'établir un plan relatif au développement de son territoire, lequel peut notamment mentionner les obligations auxquelles sont soumises les municipalités locales en vue de sa mise en œuvre. Ce plan doit tenir compte des objectifs du schéma. L'adoption de ce règlement doit être précédée de la consultation de chaque municipalité locale dont le territoire fait partie de la municipalité régionale

et d'une consultation publique. La consultation publique se fait par le moyen d'une ou de plusieurs assemblées publiques au cours desquelles les personnes et organismes qui désirent s'exprimer ont le droit d'être entendus.

3. Loi concernant la consultation des citoyens sur la réorganisation territoriale de certaines municipalités

LQ 2003, c. 14.

Depuis 2000, le Parlement québécois a fusionné un grand nombre de municipalités pour former de nouvelles villes, en particulier les nouvelles villes de Montréal et de Québec ⁽²⁾. Ces fusions ont été faites à l'encontre de la volonté de la grande majorité de celles-ci. Un changement de gouvernement ayant eu lieu, le Parlement québécois a adopté la loi concernant la consultation des citoyens sur la réorganisation territoriale de certaines municipalités dans le but d'accorder aux citoyens de chacune des municipalités ainsi regroupées de choisir entre le maintien des nouvelles municipalités ou la reconstitution des anciennes. Les citoyens pouvaient, en vertu de cette loi, demander la tenue d'un scrutin référendaire en signant un registre à cet effet. Si au moins 10 pour cent des personnes habilitées à voter d'une ancienne municipalité signaient le registre, il y avait scrutin référendaire. Pour qu'une ancienne municipalité soit reconstituée, il fallait que, lors du scrutin, le nombre des voix favorables à la reconstitution soit, d'une part, supérieur à celui des voix négatives et, d'autre part, égal ou supérieur à 35 pour cent du nombre de personnes inscrites sur la liste référendaire. Cette consultation a été faite et un certain nombre de municipalités ont été reconstituées, surtout des municipalités fusionnées avec la ville de Montréal.

Les municipalités reconstituées n'ont pas recouvré tous leurs anciens pouvoirs. Elles demeurent, en effet, liées aux autres municipalités dont le territoire avait été fusionné avec le leur. En effet, le territoire qu'avait la ville issue de la fusion forme désormais une agglomération qui possède des compétences sur des matières et objets intéressant l'ensemble des municipalités qui en font partie. Seule la municipalité centrale peut agir à l'égard de ces matières et objets. Elle est dotée, aux fins de l'exercice de ces compétences, d'un conseil d'agglomération, conseil mixte formé de représentants de toutes les municipalités faisant partie de l'agglomération.

(2) Voir Jacques L'Heureux, *L'évolution du droit de l'urbanisme au Québec 1999, 2000, 2001*, *Dauh* 2002, p. 617 et 618.

4. Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

LQ 2003, c. 19.

L'article 77 (modifiant l'art. 115 de la Charte de la ville de Québec, LRQ, c. C-11.5) étend aux arrondissements de la ville de Québec la compétence que possédaient déjà les arrondissements des villes de Montréal et de Longueuil sur le zonage, le lotissement, les dérogations mineures, les plans d'aménagement d'ensemble, les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les usages conditionnels et les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble⁽³⁾.

5. Loi modifiant la Charte de la ville de Montréal

LQ 2003, c. 28.

L'article 32 (insérant l'article 130.2 dans la Charte de la ville de Montréal, LRQ, c. C-11.4) donne aux conseils d'arrondissement de cette ville le pouvoir d'ester en justice relativement à toute matière de leur compétence, sauf si le litige porte également sur une matière qui relève du conseil de la ville ou si le comité exécutif de celle-ci estime que, dans l'intérêt général de la ville, le pouvoir doit être exercé par lui.

L'article 33 (insérant l'article 130.3 dans la Charte de la ville de Montréal) donne aux conseils d'arrondissement de cette ville le pouvoir d'amorcer le processus de certaines modifications au plan d'urbanisme.

6. Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal

LQ 2004, c. 20.

La sécurité publique

L'article 3 (insérant l'article 53.14 dans la L.a.u.) donne au ministre des affaires municipales, du sport et du loisir le pouvoir de demander, pour des raisons de sécurité publique, des modifications au schéma d'aménagement de toute municipalité régionale de comté.

L'occupation et l'entretien des bâtiments

L'article 9 (insérant l'article 145.41 dans la L.a.u.) accorde au conseil d'une municipalité locale le pouvoir d'adopter un règlement établissant des normes et prescrivant des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments. Lorsqu'un tel règlement est en vigueur, la municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

(3) *Id.*, p. 618 et 619.

Les élevages porcins

L'article 10 (insérant les articles 165.4.1 à 165.4.19 dans la L.a.u.) donne aux municipalités locales le pouvoir de contingerter les élevages porcins et, après une consultation de la population, d'imposer des conditions avant la délivrance d'un permis ou d'un certificat de construction, de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment destiné à l'élevage porcin.

La personne qui demande un tel permis ou certificat doit présenter, avec sa demande, certains documents signés par un agronome dont un document attestant qu'un plan agroenvironnemental de fertilisation a ou n'a pas été établi. De plus, lorsque la demande concerne l'ajout d'un nouvel élevage ou implique, pour un élevage existant, une augmentation de la production annuelle d'anhydride phosphorique supérieure à 3 200 kilogrammes, soit à elle seule, soit en combinaison avec la production résultant d'une demande formulée moins de cinq ans auparavant, une assemblée publique doit être tenue par la municipalité locale ou, sur demande de celle-ci, par la municipalité régionale de comté sur la demande de permis ou de certificat dans le but d'entendre les citoyens de la municipalité locale et de toute autre municipalité locale intéressée et de répondre à leurs questions. Les citoyens peuvent aussi envoyer des commentaires écrits. Le conseil de la municipalité locale peut, à la suite de cette consultation, assujettir la délivrance du permis ou du certificat à un certain nombre de conditions afin d'assurer la coexistence harmonieuse des élevages porcins et des utilisations non agricoles, tout en favorisant le développement de ces élevages. La personne qui sollicite le permis peut toutefois demander une conciliation au ministre des affaires municipales, du sport et du loisir. La conciliation est faite par un conciliateur nommé par le ministre. Si le rapport du conciliateur fait état d'un accord entre les parties sur les conditions auxquelles est assujettie la délivrance du permis ou du certificat, le conseil de la municipalité locale les entérine. Dans le cas contraire, le conseil détermine ces conditions.

■ Jurisprudence

1. La responsabilité civile d'une municipalité dans l'exercice de son pouvoir d'adopter ou de modifier des règlements d'urbanisme

*Entreprises Sibeca c. Frelighsburg (Municipalité),
Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada
2004, vol. 3, p. 304.*

En vertu des règles du droit public, une municipalité n'engage pas sa responsabilité civile lorsqu'elle exerce un pouvoir réglementaire, sauf si elle agit de mauvaise foi ou de façon irrationnelle. Cette immunité relative l'emporte sur les règles de droit civil. L'adoption, la modification ou l'an-

nulation d'un règlement de zonage n'est donc pas source de responsabilité d'une municipalité, sauf mauvaise foi ou irrationalité. Elle ne l'est pas même lorsque ces actes ont pour effet une diminution de valeur de l'immeuble visé.

La mauvaise foi doit être prouvée par la personne qui poursuit. Elle englobe non seulement les actes qui sont délibérément accomplis dans l'intention de nuire, mais aussi ceux qui se démarquent tellement du contexte législatif dans lequel ils sont posés qu'on ne peut raisonnablement conclure qu'ils l'ont été de bonne foi.

2. L'obligation d'équité procédurale dans le cas d'une demande de modification d'un règlement de zonage

Congrégation des témoins de Jéhovah de Saint-Jérôme-Lafontaine c. Lafontaine (Village), *Recueil des arrêts de la Cour suprême du Canada* 2004, vol. 2, p. 650.

Une municipalité est tenue à une obligation d'équité procédurale lorsqu'elle rend une décision administrative qui touche les droits, privilèges ou biens d'une personne. Tel est le cas lorsqu'elle se prononce sur une demande de modification de son règlement de zonage.

La municipalité ne respecte pas cette obligation lorsqu'elle refuse une demande de modification visant à permettre à une congrégation religieuse de construire un lieu de culte, sans motiver sa décision.

3. Les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Magog (Ville) c. Auberges Giroma, JE (Jurisprudence Express) 2002-615, REJB (Répertoire électronique de jurisprudence du Barreau) 2002-27542 (Cour supérieure du Québec).

Un règlement municipal assujettissant la délivrance de permis de construire ou de lotir ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation, par le conseil, de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés (art. 145.15 L.a.u.)⁽⁴⁾ a pour objectif d'exercer un contrôle qualitatif sur l'implantation et l'architecture des constructions, ce contrôle devant s'exercer cas par cas. Un tel règlement doit être interprété de façon large. Il doit toutefois donner les critères permettant d'évaluer les demandes (art. 145.16 L.a.u.). Un règlement qui se contente de dire que les critères d'évaluation sont la volumétrie, les matériaux, les ouvertures, les couleurs et les éléments de transition, sans rien ajouter, n'établit pas véri-

(4) Voir Jacques L'Heureux, *Le droit de l'urbanisme au Québec*, *Afduh* 1996, p. 582.

tablement des critères. Il donne simplement des attributs de choses matérielles.

Accoca c. Montréal (Ville), *JE* 2002-1255,
REJB 2002-32173 (Cour d'appel du Québec).

Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale qui dit que les constructions doivent « s'établir en rapport direct avec le milieu bâti en termes de gabarit de la construction, d'échelle et de proportion d'espaces libres », qu'elles doivent « refléter l'architecture du cadre bâti en termes de forme du bâtiment, de pente de la toiture et de proportion des couvertures, de type et de localisation de l'entrée principale, de type et couleurs de matériaux de revêtement et de détails architectoniques pertinents », que « l'interaction visuelle et fonctionnelle entre les bâtiments et la rue doit être conservée » et que « le rez-de-chaussée et l'entrée principale doivent être établis à un niveau correspondant au milieu environnant » établit de véritables critères d'évaluation.

Laverlochère (Municipalité) c. Ferme Geléry, *RJQ*
(Recueils de jurisprudence du Québec) 2003, p. 3049
(Cour d'appel du Québec).

Les juges Rayle et Morin jugent que la validité du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n'ayant pas été attaquée, celui-ci est opposable à l'intimée. La juge Rayle ajoute que les dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme relatives aux plans d'aménagement et d'intégration architecturale constituent une manifestation du désir du législateur d'assouplir les règles en matière d'urbanisme. Elles donnent aux municipalités le moyen d'évaluer et d'améliorer, en dehors du cadre normatif traditionnel, la qualité des projets ayant pour objet des constructions ou l'aménagement de terrains en fonction des besoins spécifiques du milieu. Le souci d'intégration architecturale ne constitue que l'un des deux objets prévus par l'article 145.15 de cette loi. Le second concerne l'aménagement des terrains en milieu rural et les travaux qui y sont reliés. Si une municipalité peut, en milieu urbain, se fixer comme objectif la préservation du caractère patrimonial ou historique de ses quartiers anciens, elle peut aussi, en milieu rural, avoir pour objectif l'atténuation du bruit, de la poussière ou des odeurs. Le juge Beaugard est dissident.

4. La dispense d'approbation référendaire dans le cas d'une modification au règlement de zonage faite dans un but de conformité au plan d'urbanisme

Montréal (Ville) c. Saint-Georges, *JE* 2002-1545,
REJB 2002-35509 (Cour d'appel du Québec).

En vertu de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une modification apportée aux principales parties du règlement de zonage d'une municipalité doit être soumise à une procédure d'approbation référendaire, une exception étant toutefois prévue lorsque la modification est faite uniquement dans le but de rendre le règlement conforme à une modification apportée au schéma d'aménagement et de développement ou au plan d'urbanisme (art. 123 L.a.u.).

L'exception est applicable lorsque le plan d'urbanisme est modifié de façon à faire d'une partie du territoire d'une municipalité un pôle commercial spécialisé en restauration et boutiques liées aux métiers d'art et que le règlement de zonage est modifié, en conséquence, pour y autoriser certains usages commerciaux particuliers conformes aux dispositions du plan d'urbanisme.

5. Les droits acquis

2896761 Canada c. Saint-Constant (Ville),
REJB 2004-64755 (Cour d'appel du Québec).

Le droit acquis à un usage interdit par le règlement de zonage se limite au droit de continuer à utiliser l'immeuble aux fins auxquelles il était réellement utilisé avant l'entrée en vigueur de l'interdiction. Tel n'est pas le cas lorsqu'une salle de billard avec bar constituait l'usage principal avant l'interdiction, mais que cette salle est transformée en discothèque avec salle de spectacle, même s'il demeure possible, accessoirement, d'y jouer au billard.

6. La discrétion judiciaire et la requête visant à obtenir la cessation d'une utilisation du sol ou de travaux de construction ou la démolition d'une construction pour motif d'incompatibilité avec la réglementation d'urbanisme

Montréal (Ville) c. Chapdelaine, *RJQ* 2003,
p. 1417 (Cour d'appel du Québec).

La Cour supérieure possède une certaine discrétion lorsqu'une requête, faite en vertu de l'article 227 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lui demande d'ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou de travaux de construction pour motif d'incompatibilité avec la réglementation d'urbanisme. Cette discrétion s'étend non seulement au choix du remède approprié pour corriger une situation dérogatoire, mais aussi, dans des circonstances particulières et exceptionnelles, à la possibilité de refuser le recours, même en présence d'une situation dérogatoire, pour préserver l'équilibre entre les intérêts de la communauté et ceux d'un individu et éviter les injustices qu'une application stricte et rigoureuse de la réglementation pourrait entraîner. En l'espèce, le rejet du recours est justifié, même si la dérogation au règlement de zonage est flagrante et ne peut être

qualifiée de mineure ou de peu d'importance et si le propriétaire ne bénéficie pas de droits acquis. En effet, la situation dérogatoire dure depuis près de trente-cinq ans, le propriétaire a obtenu un permis de construire, la municipalité a attribué des numéros à chacun des logements aménagés dans l'immeuble, l'immeuble a fait l'objet de plusieurs inspections des employés municipaux sans que le problème soit soulevé, le propriétaire a tenté de corriger la situation, la dérogation n'a pas d'impact négatif sur l'environnement urbain et l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune plainte de la part des voisins.

Les Éboulements (Municipalité) c. Tremblay,
REJB 2004-66519 (Cour d'appel du Québec).

La Cour supérieure possède une certaine discrétion lorsqu'une requête lui demande, en vertu de l'article 227 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'ordonner la démolition d'une construction non conforme à la réglementation d'urbanisme. L'exercice de cette discrétion doit passer par un examen sérieux de la violation invoquée et par l'établissement d'une équivalence raisonnable entre l'importance de cette violation et la rigueur du remède recherché. Elle est justifiée lorsque des circonstances particulières et exceptionnelles font en sorte que la démolition produirait une injustice. Tel est le cas en l'espèce. Le propriétaire a fait toutes les démarches requises pour obtenir un permis de construire et a obtenu le permis, même si ce dernier n'aurait pas dû être délivré parce que la construction n'était pas érigée sur un terrain adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme au règlement de lotissement. Cette dérogation à la réglementation ne cause pas d'inconvénients majeurs, le seul inconvénient consistant en une circulation légèrement accrue sur la voie d'accès à la construction. Enfin, la construction respecte toutes les autres normes de la réglementation d'urbanisme.

7. L'opposabilité d'une ordonnance de démolition à l'acquéreur subséquent d'un immeuble

Renaud c. La Pêche (Municipalité), *RJQ* 2003,
p. 2079 (Cour d'appel du Québec).

La réglementation d'urbanisme crée une charge, une servitude légale ou administrative non apparente dont toute violation doit faire l'objet de divulgation de la part du vendeur d'un immeuble. Un jugement de la Cour supérieure ordonnant, à la suite d'une requête faite en vertu de l'article 227 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la démolition d'une construction incompatible avec la réglementation d'urbanisme est opposable à l'acquéreur subséquent de celle-ci, y compris celui qui est devenu propriétaire par suite d'une prise en paiement.

■ Doctrine

R. Daigneault

Urbanisme et terrains contaminés depuis la loi n° 72, *Développements récents en droit de l'environnement (2003)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2003, p. 41 à 72.

L. Giroux et D. Bouchard

Aménagement du territoire et développement durable, *Développements récents en droit de l'environnement (2004)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2004, p. 291 à 340.

L. Giroux

Le contrôle municipal de l'épandage de déjections animales en zone agricole : pouvoir réel ou constat d'impuissance ? *Développements récents en droit de l'environnement (2003)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2003, p. 311 à 375.

L. Giroux

Les pouvoirs municipaux en matière d'urbanisme, dans *Droit public et administratif*, coll. de droit, vol. 7, Cowansville Éd. Yvon Blais, 2004, p. 359 à 430.

J. Goodman

Commentaire d'arrêt. Le contrôle du respect de la réglementation municipale, loi sur l'aménagement et l'urbanisme du Québec et loi de 1992 sur le code du bâtiment de l'Ontario, *Revue du Barreau canadien* 2002, vol. 81, p. 189 à 206.

M. Lalonde

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale : quinze ans plus tard, *Développements récents en droit municipal (2004)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2004, p. 89 à 114.

M.-A. Lechasseur

L'évolution de la notion d'intérêt juridique en droit municipal québécois, *Développements récents en droit municipal (2004)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2004, p. 115 à 157.

J. L'Heureux

L'évolution du droit de l'urbanisme au Québec en 1999, 2000 et 2001, dans *Dauh* 2002, p. 615 à 624.

F. Marchand

Modifications, changements et extension des droits acquis à la suite de la décision de la Cour suprême dans l'affaire de la Ville de Saint-Romuald, *Développements récents en droit municipal (2002)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2002, p. 253 à 283.

R. Soucy

En matière d'urbanisme : l'intervention tardive d'une municipalité a-t-elle pour effet de créer un droit acquis déguisé ?, *Développements récents en droit municipal (2004)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2004, p. 43 à 88.