



| Vol. 41-3 août 2021 |

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

REVUE QUÉBÉCOISE **D'URBANISME**



WWW.AQUOC.CA



**MILIEUX NATURELS
ET GESTION DU TERRITOIRE**

A L'ORDRE DU JOUR



Crédit : Yves Racicot

QUELLE ÉMOTION POUR MOI D'ÉCRIRE CE PREMIER TEXTE À TITRE DE PRÉSIDENTE DE L'AQU!

Notre Président sortant nous offrait toujours des textes de grande qualité, j'ai donc de grands souliers à chausser.

J'aimerais d'abord vous parler des changements de rôles que nous avons eu au sein de l'AQU. Le 4 juin dernier, le conseil d'administration a procédé à un remaniement des rôles au sein de son Conseil d'administration. Le Président sortant, Patrice Furlan, assume désormais le rôle de trésorier. La Vice-présidence de l'organisation sera dorénavant assumée par Yves Racicot, également responsable de la facture visuelle de notre revue. Me Pierre Laurin reste de son côté Secrétaire de l'Association.

Et peut-être maintenant quelques mots sur moi. Éluë en 2013 comme conseillère municipale de Sainte-Rose à Laval, j'ai du même coup été nommée au sein du Comité exécutif de la Ville. On m'a alors confié deux responsabilités importantes : les dossiers liés à l'urbanisme et à l'environnement. C'est ainsi que je siège depuis bientôt 8 ans au sein du Comité consultatif d'urbanisme et que je préside également le Comité consultatif en environnement de la Ville de Laval.

Vous comprendrez donc pourquoi j'ai développé une préoccupation particulière pour les milieux naturels, les changements climatiques et les règlements d'urbanisme. Je crois ardemment au rôle que peuvent jouer les règlements d'urbanisme dans la lutte aux changements climatiques de nos villes et dans la protection de l'environnement, notamment en assurant une plus grande végétalisation des terrains développés, en réglementant la gestion des eaux pluviales et en limitant les constructions dans les milieux boisés ou humides.

Cette troisième édition de l'année de notre revue traite justement de la protection des milieux naturels et la gestion du territoire; j'espère que les articles que nous vous proposons vous inspireront pour vos communautés! Bassins de rétention innovants, conciliation entre la conservation des milieux naturels vs le développement du territoire, le verdissement comme mesure de santé publique et le risque d'expropriation déguisée lors de la protection de milieux naturels sont autant de sujets que vous pourrez lire dans l'édition du mois d'août 2021.

Virginie Dufour
Présidente



Île aux Vaches, acquise à l'automne 2020 par la Ville de Laval, Crédit photo : Courrier Laval

STRATÉGIE NATIONALE D'URBANISME

Malgré la pandémie, votre Association est restée très active. Au cours de la dernière année, nous avons participé à plusieurs ateliers organisés par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) sur la Stratégie nationale d'urbanisme. Nous avons représenté les membres de CCU du Québec dans cette grande réflexion, soulignant à maintes reprises le rôle prépondérant des CCU dans l'aménagement du territoire. Nous avons également souligné l'importance de la formation pour les nouveaux membres de CCU. C'est d'ailleurs dans cette optique que nous dévoilerons sous peu la série de webinaires que nous offrirons cet automne.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Compte tenu du confinement, nous avons dû annuler l'assemblée générale que nous devions tenir en mai 2020. Historiquement, les assemblées générales se sont toujours tenues en même temps que nos formations données au printemps. Comme nous ne prévoyons toujours pas de formation en personne pour cette année, nous sommes actuellement en réflexion à l'effet de tenir virtuellement une assemblée générale. Restez à l'affût de notre site internet ou de notre page Facebook pour les détails. À noter que deux postes sont présentement à combler, nous invitons donc les personnes intéressées à s'impliquer auprès de notre association à nous contacter, nous sommes une belle gang!

4

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE : INCONCILIABLE OU OPPORTUNITÉ EN OR?

Par : Michel Rousseau et François Fortin

7

CITÉ VERTE : SANTÉ FLORISSANTE

Par : Dr François Reeves

9

LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET L'EXPROPRIATION DÉGUISÉE : FAUX DÉBAT OU RISQUES RÉELS?

Par : Me Anne-Sophie Doré

11

CONCILIER LA CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE À DRUMMONDVILLE

Par : Roger Leblanc

15

FAIRE DU PIÉMONT DU MONT SAINT-HILAIRE UN IMPORTANT RÉSEAU D'AIRES PROTÉGÉES, DIVERSIFIÉ, CONNECTÉ ET ACCESSIBLE À TOUT JAMAIS!

Par : Geneviève Poirier-Ghys

18

LE POTENTIEL DE LA BIODIVERSITÉ DE PROXIMITÉ : LA CONTRIBUTION DU GARAF À LA RÉOLUTION DE PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX

Par : Pablo Desfossés

23

DÉROGATIONS MINEURES : DES PRINCIPES À RETENIR

Par : Me Pierre Laurin

2630, rue Beaudry, Sherbrooke, QC J1J 1K8
Téléphone : 514 277-0228
info@aqu.qc.ca • www.aqu.qc.ca



La REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME est publiée périodiquement par l'Association québécoise d'urbanisme à l'intention de ses membres, des municipalités, des professionnels, des étudiants et de tout citoyen intéressés par l'urbanisme et par l'aménagement du territoire.

Les auteurs des articles conservent l'entière responsabilité des opinions qu'ils émettent. Il en va de même pour les commanditaires quant au contenu de leur publicité. Toute reproduction, traduction ou adaptation, en tout ou en partie, des textes, des tableaux ou des illustrations publiés dans la REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME requiert la permission préalable de l'Association québécoise d'urbanisme.

Présidente
Virginie Dufour,
conseillère municipale,
ville de Laval

Vice-président
Yves Racicot
citoyen,
municipalité d'Eastman

Trésorier
Patrice Furlan,
urbaniste,
chef de division urbanisme,
ville de Drummondville

Secrétaire
Pierre Laurin,
avocat municipal,
Tremblay-Bois

Administrateurs
Brigitte Villeneuve,
conseillère,
membre du CCU,
ville de Terrebonne

Carl Lavertu,
ingénieur,
membre du CCU
ville de Beloeil

Émile Grenon Gilbert,
conseiller municipal,
ville de Mont-Saint-Hilaire,
membre du CCU

Louis-Marc Sicotte,
analyste en planification du territoire,
Ville de Saint-Hyacinthe

Éric Salois,
inspecteur en bâtiment
et en environnement,
MRC de Drummond

Équipe de rédaction
Patrice Furlan
Virginie Dufour
Éric Salois
Louis-Marc Sicotte

Direction artistique et page couverture
Yves Racicot

Directrice exécutive et responsable du secrétariat
Magalie Laniel

Révision, édition et impression
Précigrafik

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives Canada
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
ISSN 0842-957X



PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE : INCONCILIABLE OU OPPORTUNITÉ EN OR?

Par : **Michel Rousseau**, architecte paysagiste, AAPQ, FCSLA, associé principal,
François Fortin, architecte paysagiste et urbaniste, AAPQ, OUQ, chargé de projet

Michel Rousseau

Expert reconnu en développement durable, M. Rousseau est architecte paysagiste en pratique privée depuis plus de trente ans. Il a dirigé de nombreux projets immobiliers et municipaux. Il a été intronisé à l'Ordre des associés, la plus haute distinction au Canada en architecture de paysage. Actuellement Président de la Chambre de commerce et d'industrie de Laval, il a siégé sur de nombreux conseils d'administration couvrant divers domaines dont la santé et l'environnement.

François Fortin

M. Fortin a participé à de nombreux projets d'études, de planification et d'aménagement du territoire. Il a évolué autant dans les domaines public que privé et comprend bien la dynamique entourant la planification et la réalisation des projets. Il dirige l'ensemble des projets de développement urbain et récréotouristique de Rousseau Lefebvre. Sensible aux enjeux environnementaux, il voue sa carrière à développer une expertise en aménagement durable, particulièrement la création d'espaces résilients participants à l'adaptation aux changements climatiques.

Quelle ville n'a pas vécu un épisode de confrontation promoteur immobilier vs citoyens ou groupes environnementaux? C'est monnaie courante dans plusieurs pays. Il s'en suit souvent de longues batailles où sont investis temps et argent pour faire valoir son point de vue et tenter d'influencer les pouvoirs publics du bien-fondé de celui-ci. Depuis quelques années, on y a ajouté une nouvelle dimension ou exigence, l'acceptabilité sociale. Le processus traditionnel du promoteur qui peaufine un beau projet bien léché et qui le présente ensuite aux citoyens qui se braquent contre lui s'explique évidemment du fait que chaque partie ne possède pas les mêmes impératifs. Le promoteur immobilier a investi beaucoup d'argent à acquérir le terrain, mandater les firmes de professionnels et demander les permis nécessaires. Cet argent se fait bien souvent financer et les délais sont importants, critiques même pour certains. De l'autre côté, les citoyens ne veulent pas voir des milieux naturels, quelle que soit leur valeur écologique, disparaître, car ils sont las de voir le phénomène se répéter. Mais on continue d'exiger « l'acceptabilité sociale » du projet. Cul-de-sac assuré.

ET SI L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE DEVENAIT OBSOLÈTE?

L'affirmation peut paraître forte ou insensée, mais elle est tout à fait possible. On voit de plus en plus de projets, non seulement à l'étranger, mais également au Québec, où le processus est transformé. Rapprocher deux parties qui tiennent leur position et qui ne veulent pas céder un iota n'est pas impossible, mais extrêmement difficile. La chose devient tout autre lorsque toutes les parties s'assoient à la table et imagine un projet ensemble. Complètement fou et rêveur? Non, ce jeu est bien réel et tout à fait réalisable. Évidemment, chaque partie va faire valoir

ses besoins, mais il se passe quelque chose. Avec un projet commun, les parties vont partager au moins une chose, celle de vouloir améliorer leur milieu de vie. Tout devient possible, l'imagination et le savoir s'invitent à la table des discussions pour rêver un projet aux retombées positives. Il doit être rentable pour le promoteur et il doit bonifier le milieu de vie pour les citoyens. Mêmes préoccupations spécifiques, mais contexte complètement différent, on est en mode échange et solutions.

PROJETS D'INTÉGRATION À SUCCÈS

L'intégration de milieux naturels dans des projets de développement a été la clef de plusieurs projets au Québec. En voici deux exemples.

Les Clos Prévostois a été un projet de développement résidentiel planifié il y a plusieurs années avec une approche relativement nouvelle à l'époque. La première phase du promoteur présentait de petits terrains très denses, dénudés, avec une grille de rue orthogonale classique. Les ventes n'allaient pas bon train. Nous avons planifié la suite en protégeant tous les éléments naturels encore présents sur ces anciennes terres agricoles, à savoir les coulées et les arbres matures. La trame de rue a été calquée sur le réseau hydrographique naturel existant, apportant courbes et dynamisme. On a ajouté à ce réseau bleu, un réseau vert sous la forme d'une piste multifonctionnelle, en conservant 20 % du territoire. Le résultat a été d'offrir un nouveau projet qui avait déjà une apparence de maturité et un décor plus verdoyant. Les ventes ont rapidement décollé avec une rentabilité plus élevée. →

Beside Cabins, est un projet de villégiature situé dans les Laurentides. Sa particularité a été la mise en valeur, la mise en vitrine des paysages naturels. Contrairement à la plupart des projets de villégiature en milieu forestier, où l'on cherche les vues les plus spectaculaires sur les composantes naturelles pour implanter les habitations (falaises, lac, rivières, etc.), tous ses éléments sont de propriété collective. Ainsi les vues et les paysages les plus beaux (souvent les plus sensibles) demeurent vierges et aucune habitation ou équipement ne vient rompre ce paysage sauvage. Les propriétaires jouissent d'un milieu intime, mais ont tous accès à ces composantes, de manière partagée.

D'autres projets ont été imaginés avec des objectifs ambitieux de développement durable, vraiment notables mais n'ont pas été livrés pleinement à la hauteur de leurs attentes.



Sans vouloir faire le procès de quelque projet que ce soit, on a observé des similitudes entre ceux-ci. Bien souvent, la réglementation municipale n'était pas prête pour recevoir de nouvelles façons de faire. Deuxièmement, les professionnels embauchés pour ce type de projet, parfois n'avaient pas l'expertise nécessaire ou encore devaient travailler concurremment en silo de manière traditionnelle. Lorsque les projets ont été pensés en mode conception intégrée, ce qui est bien, soit l'échéancier demeurerait traditionnel ou soit le projet n'avait pas été suffisamment préparé en amont comme lors d'un exercice de Plan fonctionnel et technique (PFT), outil qui a fait ses preuves.

AVANTAGES INDÉNIABLES

On vient de le voir avec ces quelques exemples de projets, la protection et l'intégration de milieux naturels dans des projets de développement offrent un produit plus vert, plus mature et plus attrayant. Le premier impact positif est celui de ventes plus rapides. Jadis, la vente de terrains avoisinants les bassins de rétention, alors simples trous gazonnés entourés de clôture à mailles de chaîne, attirait peu les acheteurs, inquiets de potentielles inondations fantômes. En aménageant ceux-ci de manière intégrée et naturelle, ces terrains sont rapidement ciblés. Autres avantages pour les promoteurs, la planification de tels projets permet l'obtention



plus rapide de permis et d'autorisations, car ils sont non seulement conformes, mais dépassent les attentes. Une meilleure prévisibilité, des délais plus courts, du bonbon pour un développeur. D'un autre point de vue, il y a tous les avantages des biens et services écosystémiques qui sont offerts aux citoyens par les milieux naturels préservés. En plus de la protection, il y a la mise en valeur. Ces éléments naturels sont une richesse et ils doivent teinter et influencer le milieu qui l'entoure. Ils doivent devenir l'essence d'un secteur, pas seulement un artifice.



UNE TRAME VERTE ET BLEUE : PUISSANCE ASSURÉE!

L'ONU a récemment déclaré¹ que les pays devront protéger 30 % de leur territoire pour lutter contre les changements climatiques. Pour y arriver, nous devons mettre assurément la protection des milieux naturels comme priorité numéro un. La protection de milieux naturels isolés ne vient pas qu'avec de bons côtés. Ces milieux fragmentés subissent l'assaut de plantes exotiques envahissantes, tout à fait à l'aise avec le réchauffement climatique. Il faut donc aider nos milieux naturels protégés à améliorer leur résilience. Une façon efficace d'y arriver est de les relier entre eux, de créer des corridors verts, idéalement naturalisés. Comment créer de tels corridors? En planifiant une trame verte et bleue sur l'ensemble de notre territoire. C'est un outil de planification génial et très puissant. Cette trame devient rapidement structurante, elle influence toutes les fonctions urbaines (récréation, transport, développement, conservation). À titre d'exemple, la trame bleue peut être issue de la planification de notre réseau de gestion de l'eau de pluie. Le Ministère de l'Environnement et de la lutte aux changements climatiques (MELCC) recommande depuis quelques années déjà que cette gestion se fasse à ciel ouvert. C'est donc une occasion idéale.

Ce faisant, pourquoi ne pas en profiter et élargir ce réseau de manière à y intégrer un réseau vert, à la fois corridor récréatif et corridor de déplacement faunique? Avec une bonne planification écosystémique de ces espaces, on met tous les éléments en place pour que la nature s'y installe plus rapidement et vienne compléter les milieux naturels déjà présents. Donc à l'aide d'outils de planification urbaine de génie municipal et de loisir, nous sommes en mesure de bâtir un environnement plus naturel et plus résilient. Mais il y a plus. Cette trame a une portée symbolique très importante, c'est un énoncé fort et clair de la municipalité. C'est une vision du futur de notre ville qui commence aujourd'hui. Tous les secteurs de la ville seront concernés, y participeront et en bénéficieront. →

1. www.ledevoir.com/societe/environnement/617571/plan-ambitieux-pour-vivre-en-harmonie-avec-la-nature



OUI, MAIS, AU NIVEAU RÉGLEMENTAIRE, COMMENT Y ARRIVER?

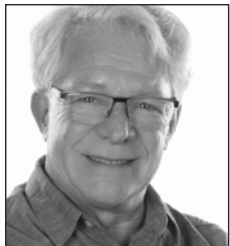
Comment intégrer une nouvelle trame verte et bleue dans un milieu urbain existant? Le défi est certes de taille, mais tout à fait possible. Les outils de planification doivent être revus pour qu'ils puissent intégrer ces notions d'aménagement durable. Les municipalités doivent en faire l'analyse, valider si leur réglementation contraint ou facilite la création de milieux de vie durables. Par exemple, le règlement sur les nuisances ou de zonage permet-il à des particuliers de réaliser des aménagements écologiques sur leur terrain? Nous effectuons ce genre de réflexions en ce moment avec certaines villes qui désirent repenser leurs milieux de vie. Il s'agit d'un processus stimulant et contagieux puisqu'il finit par impliquer plus d'un service municipal.

Il en va de même pour les normes en géométrie véhiculaire. Rétrécir la surface véhiculaire d'une rue est tout à fait possible et on peut y intégrer la gestion végétalisée de l'eau de pluie et y réussir un début de corridor vert et bleu. Plusieurs projets ont réussi une telle approche, on n'a qu'à mentionner les exemples des rues Blain et Saint-Pierre à Mont St-Hilaire, à la rue Saint-André à Granby ou encore l'avenue Papineau à Montréal. Il est possible aussi de naturaliser des corridors existants afin de maximiser la biodiversité et offrir la possibilité aux humains tout comme aux animaux de se déplacer.

Hydro-Québec est un partenaire de choix dans cette approche. Les projets des corridors du parc industriel centre à Laval, du corridor de biodiversité à Dollard-des-Ormeaux et le corridor de biodiversité dans l'arrondissement St-Laurent à Montréal sont des exemples réussis.

Une option intéressante est de profiter de l'aide financière du programme de restauration ou de création de milieux humides et hydriques du MELCC². En plus de permettre la restauration de milieux humides à risque, il est tout à fait possible de créer de nouveaux milieux humides, en lien avec la gestion de l'eau de pluie et de les positionner à un endroit stratégique pour nous aider à compléter notre trame verte et bleue.

Les opportunités et les outils sont là, il reste à ajouter de l'imagination, de la vision et une approche pluridisciplinaire pour transformer de manière durable et profitable nos milieux de vie. Il n'est plus question d'innover à tout prix, les exemples de réussite sont désormais nombreux autour de nous : une trame verte et bleue s'impose et ce rapidement. 🌿



CITÉ VERTE : SANTÉ FLORISSANTE

Par : **Dr François Reeves**

Le **Dr François Reeves** est cardiologue d'intervention au CHUM et à la Cité-de-la-santé de Laval. Il est professeur agrégé de la Faculté de médecine avec affiliation à l'École de santé publique de l'Université de Montréal. Depuis 15 ans, il consacre une partie de sa carrière à la cardiologie environnementale et développe le concept de cité cardio-protectrice. Il fait partie de nombreux comités d'experts en environnement et changements climatiques.

Parmi ses nombreux mots historiques, Sir Winston Churchill a déclaré « Il ne faut jamais gaspiller une bonne crise ». Cette pandémie aura été un laboratoire planétaire involontaire et contribue à redéfinir nos priorités. Une constante est universelle: le besoin et le plaisir de se réapproprier les espaces verts, particulièrement chez les citoyens.

L'arbre est tout simplement le meilleur ami du cardiologue. Ma vieille boutade : si vous voulez prévenir un infarctus, plantez un arbre! Et ce fut mesuré : une étude britannique¹ sur 40 millions de sujets pendant 5 ans a démontré que la différence de mortalité cardiaque entre pauvres et riches baissait de moitié en milieu vert (différence de 219 % de mortalité cardiaque en milieu minéral contre 154 % en milieu vert). Il y a tellement d'études liant verdissement et santé qu'il y a de quoi remplir un livre. « Arbres en lumière² » en est l'illustration.

Comment explique-t-on cet impact du végétal sur notre santé cardiaque? L'arbre est un régulateur majeur du milieu. Filtre à air, filtre à eau, consommateur de CO₂ et purificateurs de tous les déchets aériens, liquides et terriens, les arbres assainissent et humanisent.

Le verdissement est une mesure de santé publique, voire une arme de protection massive, particulièrement face à la pollution urbaine. La pollution atmosphérique est le premier tueur de la planète avec 10 millions de décès excédentaires³ tous les ans, dont 60 à 80 % sont cardiovasculaires. Ceci explique l'intérêt du cardiologue pour cet important facteur de risque souvent négligé. Au Canada, Santé Canada estime la surmortalité due à la pollution à 15 000 décès⁴ excédentaires par an, dont 4 000 au Québec. Dans ce même rapport, Santé Canada estime à

120 milliards de dollars les frais annuels en soins et invalidité dus à la pollution atmosphérique. Ce sont des frais de santé artificiels, qui n'existeraient pas sans cette pollution qui touche toutes les étapes de la vie.

Augmenter et préserver les canopées urbaines est une protection majeure contre la pollution aérienne, évidemment tout en remplaçant les combustibles fossiles par les énergies vertes. Au Québec, les transports émettent 42 % des gaz à effet de serre (GES) et 65 % des polluants. Les arbres urbains nettoient l'air des tonnes de smog qu'y déversent les énergies fossiles. Il est mesuré que les arbres des États-Unis absorbent 17 millions de tonnes de smog⁵ chaque année. Ceci représente une économie de 8,5 milliards de dollars canadiens en soins de santé qu'aurait causé cette pollution si elle n'avait pas été neutralisée par la végétation.

Les canicules sont en hausse avec leur mortalité inhérente, particulièrement dans les îlots de chaleur urbains. En août 2003, une canicule⁶ a tué plus de 70 000 européens. Elles sont de plus en plus nombreuses et précoces au Québec⁷. Un milieu vert tempère le milieu et entraîne des économies significatives en énergie, particulièrement de climatisation. En été, on mesure jusqu'à 15 degrés de différence entre un boisé urbain et un parc industriel ou un centre-ville minéralisé. Climatiser l'air provenant d'un espace vert à 28° est moins énergivore qu'un 40° d'une ceinture d'asphalte. Verdir autour d'établissements tels CPE, résidences pour personnes âgées et CHSLD est une mesure de santé publique, dans tous ses azimuts. →

1. <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/18994663/>

2. <https://revue.leslibraires.ca/entrevues/curiosite/trois-amoureux-des-arbres/>

3. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2021.110754>

4. <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/publications/vie-saine/2021-effets-pollution-air-interieur-sante.html#a1>

5. <http://dx.doi.org/10.1016/j.envpol.2014.05.028>

6. https://www.inserm.fr/sites/default/files/2017-11/Inserm_RapportThematique_SurmortaliteCaniculeAout2003_RapportFinal.pdf

7. <https://donneesclimatiques.ca/etude-de-cas/les-vagues-de-chaleur-extreme-au-quebec/>

8. <https://www.chumontreal.qc.ca/nouvelles/600-medecins-et-de-nombreux-partenaires-se-mobilisent-pour-le-verdissement-urbain>



Je laisse aux experts en écologie et botanique, tels mes amis Jérôme Dupras et Michel Leboeuf, détailler tous les services écologiques qu'apporte la canopée à sa ville. Je soulignerai cependant la synthèse la plus percutante de ces bienfaits. Elle vient du monde de la finance : l'économiste-en-chef de la Toronto Dominion estime à 7 milliards de dollars le capital vert de la canopée de Toronto et à plus de 80 millions de dollars par an les services écosystémiques rendus à la ville. Pour Montréal, dont la canopée à 20 % est l'une des plus faibles des villes canadiennes, les estimés sont de \$4,5 milliards en capital et de 24 millions \$ en services annuels.

Tant comme mitigation aux changements climatiques que pour assainir notre milieu de vie, l'arbre semble central. Une étude faite dans le grand Toronto démontre que plus il y a d'arbres dans un quartier donné, plus la perception de se sentir en santé augmente, donnant même une impression de 7 ans plus jeune, autres facteurs égaux par ailleurs. Tous les aspects de la santé, selon l'INSPQ, se trouvent améliorés en milieu urbain vert, de la sociologie à la santé mentale, en passant par l'immunologie et la santé cardiaque. Malgré son apparent ésotérisme, les effets du Shinrin Yoku (immersion en forêt ou bain d'arbres) sont prouvés bénéfiques sur toute notre physiologie. Jusqu'à susciter l'inspiration : nombre d'artistes et scientifiques témoignent de trouver leurs meilleures idées lors de marche en nature.

Il y a une constante remarquable dans les villes du monde : les quartiers aisés sont à l'ouest et verdoyants. Il est particulier que verdure et air pur, en principe gratuits, soit l'apanage des quartiers riches. Or, ce sont deux déterminants majeurs de la santé d'une population. Il importe qu'une société remédie à la carence en nature

des quartiers défavorisés en 1) protégeant les espaces verts existants, 2) verdissant les espaces urbains gris et 3) planifiant les espaces verts des quartiers en développement ou en transformation.

Depuis son apparition, l'humanité a rasé 50 % des forêts originales de la Terre et ça se poursuit à un rythme accéléré. Heureusement, on voit un éveil de tous les paliers de gouvernement vers des politiques de l'arbre et des investissements significatifs dans le reverdissement. Des efforts de verdissement grandissent dans toutes les régions du Québec, portés par les milieux communautaires et de grands organismes tels SOVERDI, l'Alliance Forêt Urbaine et Arbres Canada.

Quel est le taux d'arbre optimal, quelle est la canopée qu'une ville doit viser? On l'évalue dans une fourchette de 30 à 40 % de surface⁸, pour optimiser les paramètres de santé, tenant compte qu'il s'agit d'un milieu urbain.

Il persiste une pratique abusive que sont des coupes à blanc dans des boisés natifs pour de nouvelles activités résidentielles ou commerciales. En toute logique, pour respecter un index de verdissement, il faut adopter une législation protégeant une part de la canopée native par le propriétaire, par exemple 20 %. Sinon, chaque terrain qui se construit à la suite de l'autre entraîne une énorme zone minéralisée et dévitalisée. Si finalement on se décide à reverdir, cela coûte beaucoup plus cher de planter un arbre que d'en protéger un. Auquel s'ajoute au minimum 20 ans d'attente pour un arbre mature. Une autre cible stratégique serait les abords d'autoroutes que l'on a tendance à défricher sur d'immenses surfaces de chaque côté. Les border de vert tamponnerait la plus importante source de polluants, de poussières et de bruits que sont



photo : Quartier général de l'Organisation mondiale de la Santé, à Genève, en Suisse.

les autoroutes. Et serait un bon protecteur contre les vents latéraux et les blizzards.

Tous les quartiers urbains ont intérêt à verdir. L'Organisation mondiale de la Santé a développé ses quartiers généraux de façon exemplaire au centre de Genève, liant verdissement, toit vert et milieu urbain agréable pour ses milliers d'employés (photos). Il n'a jamais été envisagé de construire l'OMS près d'une autoroute.

Je conclurais en citant le maire sortant de Laval, Monsieur Marc Demers, qui termine deux mandats marqués d'un verdissement dynamique et exemplaire: « Les arbres nous protègent, il faut protéger les arbres. » 🌳



photo : Quartier général de l'Organisation mondiale de la Santé, à Genève, en Suisse.

8. <https://www.chumontreal.qc.ca/nouvelles/600-medecins-et-de-nombreux-partenaires-se-mobilisent-pour-le-verdissement-urbain>



Anne-Sophie Doré, titulaire d'un baccalauréat en affaires publiques et relations internationales de l'Université Laval, d'un baccalauréat en droit de l'Université de Montréal et d'une maîtrise en droit de l'environnement, développement durable et sécurité alimentaire à l'Université Laval, Me Doré est membre du barreau depuis 2018. Avant son arrivée au CQDE en 2019, elle a travaillé à la Cour supérieure du Québec et à Éducaloi.

LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET L'EXPROPRIATION DÉGUISÉE : FAUX DÉBAT OU RISQUES RÉELS?

Par : **Me Anne-Sophie Doré,** avocate au CQDE

DESCRIPTION DU CQDE

Le Centre québécois du droit de l'environnement (CQDE) est un organisme à but non lucratif spécialisé en droit de l'environnement qui a pour mission de mettre son expertise juridique au service de la population québécoise et de la protection de l'environnement. Pour y parvenir, le CQDE participe aux consultations gouvernementales portant sur diverses réformes législatives et réglementaires et intervient devant les instances judiciaires lorsque nécessaire. Le CQDE donne de l'information juridique à des citoyen·nes et des groupes de protection de l'environnement, leur permettant de faire la lumière sur les dimensions juridiques des problèmes environnementaux auxquels ils font face. Il le fait notamment par l'entremise de la banque d'information juridique vulgarisée Obiterre disponible sur le site Internet du CQDE. L'organisme est régulièrement interpellé afin de fournir de l'information juridique à des personnes qui tentent de comprendre le cadre juridique qui permet d'assurer la protection de milieux naturels, notamment par les municipalités.



Par leur pouvoir réglementaire, les municipalités peuvent assurer la protection de milieux naturels d'intérêt. L'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) prévoit et encadre le pouvoir des municipalités de réglementer les usages en fonction de zones sur leur territoire. Les paragraphes 12 et 16 de cet article permettent respectivement d'assurer la protection de milieux boisés et de milieux humides. La limitation des usages permis dans certaines zones crée le cadre nécessaire afin que des organismes de conservation assurent la protection des milieux naturels. Mais lorsqu'elles modifient le zonage, les municipalités font souvent face à des poursuites pour expropriation déguisée. Cette tension persiste, malgré des décisions constantes des tribunaux et un état du droit stable sur le sujet.

EXPROPRIATION DÉGUISÉE : LA COUR D'APPEL RÉITÈRE LES PRINCIPES JURIDIQUES

La Cour d'appel du Québec a profité du litige opposant la Ville de Québec à un dénommé Rivard afin de réitérer les principes juridiques permettant d'évaluer si une modification de zonage adopté pas une municipalité constitue en fait une expropriation déguisée.

Les faits qui ont donné naissance à ce litige ne portent pas directement sur la protection d'un milieu naturel. Il s'agit plutôt d'un règlement de zonage adopté par la Ville de Québec afin d'empêcher la construction de maisons au fond d'un terrain partiellement bâti. La particularité de ce litige est que la modification de zonage ne touchait qu'un seul propriétaire. Celui-ci estimait donc qu'il s'agissait d'un zonage parcellaire (spot zoning) illégal puisque discriminatoire en plus d'estimer que le règlement de la Ville avait pour effet de l'exproprier de son terrain.

Cette décision est néanmoins pertinente puisqu'elle résume les principes applicables en matière d'expropriation déguisée. Quels sont-ils? →



Crédit photo : Alain Audet



D'abord, la Cour rappelle qu'un règlement de zonage peut entraîner une diminution de la valeur d'une propriété sans pour autant devoir être annulé. Ensuite, le fait qu'un zonage vise uniquement une propriété ou un lot n'implique pas automatiquement qu'il s'agit d'une mesure discriminatoire. Si la municipalité agit de bonne foi, en faveur de l'intérêt public et que l'effet de la réglementation est d'uniformiser les standards dans un secteur, il ne s'agirait pas d'expropriation déguisée. Enfin, la Cour réitère l'existence d'une présomption qu'une municipalité agit de bonne foi et dans l'intérêt public. Afin de faire invalider un règlement de zonage, il serait donc nécessaire de renverser cette présomption et démontrer la mauvaise foi de la ville dans l'exercice de son pouvoir réglementaire.

La Cour estime qu'il ne s'agit pas d'une expropriation déguisée. En plus de conclure que la Ville a agi de bonne foi, dans l'intérêt public dans les limites de son pouvoir réglementaire, la Cour rappelle qu'un règlement de zonage peut limiter de manière très importante l'usage qu'un propriétaire peut faire de son terrain. Pour reprendre les propos de la Cour d'appel dans son jugement :

[64] Pour être considérée illégale, une restriction réglementaire doit équivaloir à une suppression de toute utilisation raisonnable du lot, une négation de l'exercice du droit de propriété ou encore, à une « véritable confiscation » ou à une appropriation de l'immeuble.

À cet égard, il est intéressant de constater que la Cour prend en considération le fait que le propriétaire de l'immeuble peut faire le même usage de sa propriété qu'avant le changement de zonage.

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET ACCÈS AUX MILIEUX NATURELS, LE PAS À NE PAS FRANCHIR

Les décisions des tribunaux sont claires à cet effet : une municipalité peut imposer une réglementation et un changement de zonage, même si celle-ci réduit de manière significative les possibilités d'usage de l'immeuble. Une municipalité ne peut cependant pas modifier le zonage afin de zoner un terrain « parc » et créer un espace public pour la population. Pour créer un milieu naturel accessible à la population, les municipalités devraient plutôt acquérir le terrain, que ce soit par une procédure d'expropriation ou de gré à gré.

Voici un exemple récent issu d'une décision de la Cour supérieure qui trace bien le portrait de la tension entre protection des milieux naturels et expropriation déguisée.

Traçons d'abord le portrait de la situation qui a mené au jugement Dupras c. Ville de Mascouche.



La demanderesse, nommée Dupras, est propriétaire depuis les années 1970 d'un terrain boisé qu'elle n'occupe pas. Ce terrain était zoné à 70% résidentiel. En 2006, la Ville de Mascouche modifie le zonage et celui-ci passe à conservation. Les usages possibles sont ainsi limités. Quelques années plus tard, la demanderesse prend connaissance du changement de zonage, mais aussi de l'existence de pistes de ski de fond et

d'une piste cyclable qui traversent le terrain. À la suite de négociations infructueuses avec la Ville pour que celle-ci acquière le terrain, madame Dupras entreprend un recours pour expropriation déguisée.



La Cour conclut que la Ville a agi de bonne foi, mais que l'effet combiné du changement de zonage et de l'appropriation du terrain par la Ville en raison des installations publiques situées sur le terrain crée de l'expropriation déguisée. La Ville ne peut utiliser le zonage pour protéger un milieu naturel tout en le rendant accessible à la population. Il s'agit dans ce cas d'une confiscation complète du terrain par la municipalité, ce que le droit ne permet pas.

Cette décision rendue par la Cour supérieure est tout à fait en concordance avec les décisions des dernières années, que ce soit la décision Ville de Québec c. Rivard ou encore Ville de Lorraine.

En résumé, les municipalités peuvent agir pour protéger les milieux naturels situés sur leur territoire. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme leur donne les pouvoirs nécessaires, notamment par l'entremise du zonage. Elles doivent assumer ce leadership puisqu'il est certainement dans l'intérêt du public et de la population, actuelle et future, de protéger ces milieux naturels qui assurent la résilience du territoire. Mais surtout, les municipalités doivent résister aux pressions sur le développement accentuées par les menaces d'expropriation déguisée qui sont souvent sans fondement légal. Dans un contexte de crise climatique et vu la nécessité de s'adapter aux changements climatiques, l'intervention municipale est nécessaire et essentielle. 🏡



CONCILIER LA CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE À DRUMMONDVILLE

Par : **Roger Leblanc**, directeur du service de l'environnement de la Ville de Drummondville

Roger Leblanc est directeur du service de l'environnement de la Ville de Drummondville depuis 2005. Il a fait ses études à l'Université de Sherbrooke au baccalauréat en géographie ainsi qu'à l'Institut d'urbanisme de l'université de Montréal en maîtrise en urbanisme.

On leur reconnaît divers bénéfices sociaux et urbains; espaces de ressourcement psychologique, halte pour échapper aux vagues de chaleur, filtre pour la qualité de l'air, de l'eau et des sols et atténuateur du bruit de fond urbain. Les milieux naturels contribuent aussi comme support aux loisirs, aux activités physiques et à l'apprentissage, sans compter que la protection de nos paysages renforce notre sentiment d'appartenance à notre communauté. On leur reconnaît aussi des fonctions écologiques qui favorisent la protection de la biodiversité et la variété des espèces vivantes qui supporte la vie. Mais, il faut surtout reconnaître que les milieux naturels sont les composantes structurantes pour une plus-value de l'urbanisation du territoire.

Pour la Ville de Drummondville, la conservation des milieux naturels fait partie intégrante d'une planification du développement du territoire qui équilibre les aspirations sociales, économiques, environnementales et culturelles de notre collectivité. Ce Plan est donc un outil fondamental qui s'inscrit en droite ligne avec la nécessaire évolution de nos façons de faire et notre façon de modeler le territoire.

DÉFIS DE LA CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS

Drummondville est reconnue comme la Capitale du développement. La croissance rapide et soutenue de son activité économique et de sa population met une pression supplémentaire sur les milieux naturels.



Promenade Rivia, rivière Saint-François, Club de photo Drummond Raymond Lavergne

Consciente du défi de conciliation entre le développement et la conservation des milieux naturels, la Ville de Drummondville, par son plan de conservation des milieux naturels, souhaite déployer une stratégie de conservation où les milieux naturels sont intégrés à l'aménagement du territoire. Une telle planification cohérente et équitable reconnaît que les communautés sont organisées autour de systèmes économiques et que leur qualité de vie et celle des générations futures reposent sur les services écologiques rendus par les milieux naturels.

Pour y arriver, il est incontournable de positionner le plan de conservation des milieux naturels, à la fois, dans le giron de la planification stratégique de la Ville et à la fois en adéquation avec la Politique de l'arbre, le plan d'adaptation aux changements climatiques, le plan de réduction des GES et la dernière mouture du guide d'aménagement des nouveaux quartiers 2.0. →



Étang Canards illimités, Forêt Drummond, Club de photo Drummond, Bertrand Moreau



AXES D'INTERVENTION

Le plan de conservation des milieux naturels de la Ville de Drummondville vise à intégrer la conservation des milieux naturels à la planification du territoire par le déploiement d'actions de protection, d'utilisation durable et de restauration sur le territoire de la Ville.

Ces efforts permettront d'assurer la sauvegarde du patrimoine naturel et de son actif environnemental tout en favorisant un aménagement durable et structurant du territoire et en bonifiant la qualité de vie des Drummondvilloises et des Drummondvillois.

Afin de concilier conservation et développement dans la planification et l'aménagement du territoire, le Plan de conservation intégrera les axes d'intervention suivants :

- Assurer la protection des milieux naturels d'intérêt;
- Guider une utilisation durable des milieux naturels de notre territoire;
- Soutenir et orienter la restauration et la création de milieux naturels;
- Contribuer à l'adaptation de la Ville aux changements climatiques;
- Informer, sensibiliser et éduquer la population sur l'importance des milieux naturels;
- Améliorer nos connaissances sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire.

LE TERRAIN DE JEU...

En conservation, tous les milieux naturels sont considérés à parts égales, mais la priorité est accordée aux milieux naturels intègres, assurant une représentativité des écosystèmes, abritant un milieu sensible ou rare et contribuant à fournir des services écologiques à la population. Les milieux naturels ciblés dans le cadre de notre démarche d'analyse sont les suivants :

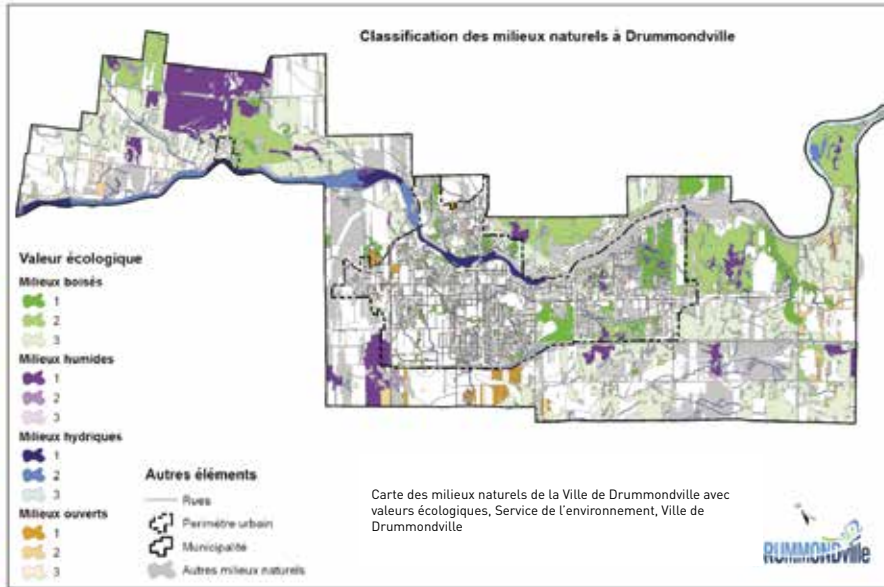
- Les **milieux humides**, définis dans la Loi sur la qualité de l'environnement, comprennent les étangs, les marais, les marécages et les tourbières.
- Les **milieux hydriques**, définis dans la Loi sur la qualité de l'environnement, comprennent les rives, le littoral et les plaines inondables des cours d'eau et des lacs.
- Les **milieux boisés** comprennent tous les fragments boisés supérieurs à 0,4 hectare dans le périmètre urbain et supérieur à un hectare à l'extérieur du périmètre urbain.
- Les **milieux ouverts** regroupent les friches naturelles de plus de 5 hectares.
- Les **corridors de connectivité écologiques**
La conservation s'articule dans un réseau structurant composé de corridors naturels, soit la **connectivité écologique**.

Ils se répartissent comme suit :

505 km de milieux hydriques 12% du territoire	11 848 ha de milieux boisés 46% du territoire
2430 ha de milieux humides 9% du territoire	1388 ha de milieux ouverts 5% du territoire.
3 237 ha de milieux naturels d'intérêt écologique 12.5% du territoire	Le réseau de connectivité écologique traverse le territoire avec 26 corridors et 6 noyaux de conservation

Près de 14 % (2 065 ha) des milieux naturels sont localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville avec 23 % de milieux boisés, 4 % de milieux humides, 10 % de milieux hydriques et 1,5 % de milieux ouverts.

Dans les zones hors périmètre d'urbanisation, on y retrouve 86 % (13 041 ha) des milieux naturels avec 10 % de milieux hydriques, 4 % de milieux humides, 23 % de milieux boisés et 1.5 % de milieux ouverts.→



CIBLES DE CONSERVATION

Bien que les milieux naturels couvrent 58 % du territoire de la ville, présentement seulement 6,3 % ont un statut de protection officiel à ce jour. Afin de bonifier ce total, la Ville de Drummondville s'engage dans la conservation de 45 % des milieux naturels de son territoire d'ici 2031. Cette cible de conservation représente 6 798 ha et se décline comme suit :

CONSERVATION DE 45 % DES MILIEUX NATURELS (6 798 HA)

Protection	Utilisation durable	Restauration
<p>Cible 1 Assurer la protection de 30% les milieux naturels d'ici 2030 (2 039 ha).</p>	<p>Cible 2 Adopter et guider des mesures d'encadrement des activités soutenant une utilisation durable dans 60% des milieux naturels. (4 079 ha)</p>	<p>Cible 3 Soutenir et orienter la restauration et la création de 10% des milieux naturels. (680 ha)</p>

Cet engagement municipal équivaut à 26 % de son territoire qui s'additionnera aux 6,3 % déjà protégés, pour un total de 32,3 % de milieux naturels en conservation à long terme.

Le premier objectif vise à protéger les milieux naturels afin d'assurer le maintien des services écologiques essentiels à l'humain et les éléments naturels rares au sein de ces milieux.

Le second objectif vise à encadrer les usages dans les milieux naturels afin de concilier le développement et la conservation et assurer la poursuite d'une économie prospère sans préjudice à l'environnement et à la biodiversité.

Le troisième objectif vise à restaurer les milieux naturels dégradés et menacés par certaines activités. Il est incontournable de prévoir des actions de restauration ou de création afin de contrebalancer les impacts du développement historique et à venir afin de maintenir et d'augmenter les services écologiques, notamment dans un contexte d'adaptation aux changements climatiques.

Ces cibles seront atteintes par :

- la participation de tous les acteurs concernés
- une gouvernance cohérente et équitable
- un aménagement durable et raisonné du territoire
- des mesures d'éducation et de sensibilisation
- l'acquisition de connaissances.

LE PROCESSUS D'ACCEPTABILITÉ

Comme l'historique et les précédents de la planification de la conservation des milieux naturels sont relativement récents, une démarche de consultation avec le milieu est nécessaire. Pour les citoyens, ils revendiquent depuis longtemps un milieu de vie en voisinage avec la nature; les enjeux sont possiblement moindres. Pour les acteurs du développement, c'est tout autre. Bien entendu, la Ville a déployé une stratégie d'information et de consultation agrémentée de webinaires, présentations, sondages, capsules vidéo, page web, etc. Le contexte de la pandémie a malheureusement orienté et distancé nos relations citoyennes. Une attention particulière a été portée aux promoteurs immobiliers qui donnent le « rendu » de l'urbanisation de notre territoire. Grâce à des études de cas et la démonstration de l'application des cibles de conservation dans leurs projets respectifs, la Ville a pu atténuer leurs craintes et même confirmer, pour certains, leurs avancées dans le respect de la conservation des milieux naturels. →

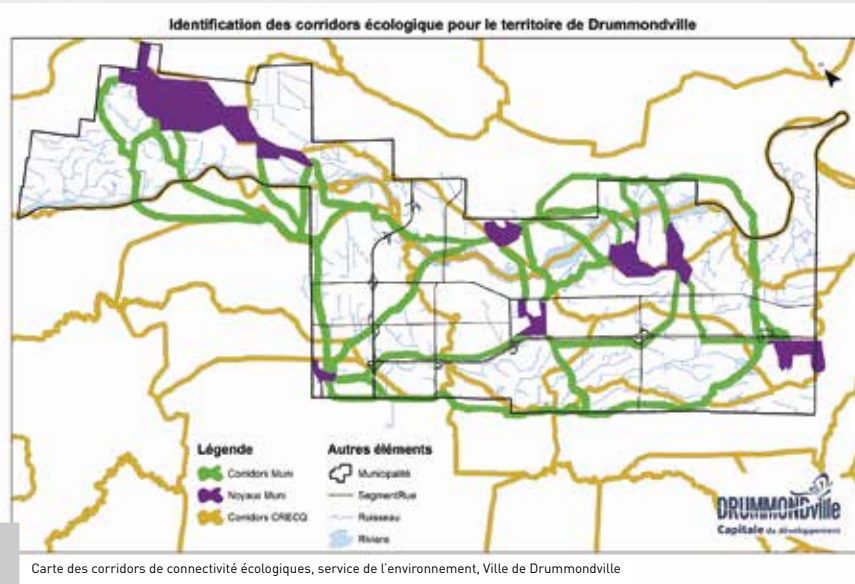
LE PROCESSUS D'APPLICATION RÉGLEMENTAIRE

Bien que la Ville de Drummondville ait initié sa démarche du plan de conservation des milieux naturels, elle devra se conformer au plan régional de conservation des milieux hydriques et naturels de la MRC de Drummond¹. Heureusement, comme la démarche de la Ville et celle de la MRC se réalisent en simultanément, l'intégration des milieux naturels prioritaires et les cibles de conservation sont déjà considérées dans chacun des plans. Le processus légal et réglementaire prévoit que la MRC devra modifier son schéma d'aménagement et de développement et ainsi que son règlement de contrôle intérimaire pour dicter aux municipalités, le nouveau cadre de planification de la conservation des milieux naturels. Cet exercice est prévu au cours des prochains mois.

LE MÉCANISME DE CONSERVATION; TROP FORT CASSE PAS...

Certes, la Loi sur la qualité de l'environnement représente l'outil de base en matière de protection de l'environnement. Cependant, les divers outils d'urbanisme seront la courroie de transmission pour modéliser dorénavant le territoire avec les orientations du plan de conservations des milieux naturels. Mais, comme on dit, trop fort casse pas.

La Ville de Drummondville a établi un mécanisme permettant, à la fois de répondre aux doléances des promoteurs de se soustraire a posteriori de leurs projets et obligations de conservation en lien avec des autorisations ministérielles (MELCC) et à la fois, permettre à la Ville de pérenniser la protection des milieux naturels.



PÉRENNITÉ DE LA CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT

La Ville de Drummondville utilisera, entre autres, la servitude de conservation réelle et perpétuelle pour grever les milieux naturels à conserver. Elle a établi l'argumentaire écologique entre fonds servant et dominant via la détermination des corridors de connectivités écologiques à forte ramification sur l'ensemble de son territoire. À ce jour, plus de 15 projets de servitudes sont en attente pour une superficie de plus de 2.7 millions de mètres carrés en conservation.

LE SCHÉMA SUIVANT FIGURE CE MÉCANISME



À la lecture du chantier de travail de la Ville de Drummondville sur le plan de conservation des milieux naturels, les défis sont nombreux. Du travail est encore sur la planche à dessin : l'élaboration du plan d'action, le financement, le mécanisme de conservation, le processus de sélection d'actions à réaliser et choisi par la population, le budget participatif, la conversion réglementaire, etc. Vous pouvez suivre l'avancement des travaux à <https://www.drummondville.ca/projets-majeurs/plan-de-conservation-des-milieux-naturels/>

¹ Les MRC de Drummond, d'Arthabaska, de l'Érable et Nicolet Yamaska se sont regroupées pour réaliser leurs plans régionaux de conservation des milieux hydriques et naturels.



FAIRE DU PIÉMONT DU MONT SAINT-HILAIRE UN IMPORTANT RÉSEAU D'AIRES PROTÉGÉES, DIVERSIFIÉ, CONNECTÉ ET ACCESSIBLE À TOUT JAMAIS !

Par : **Geneviève Poirier-Ghys**, responsable de la conservation et des communications, Centre de la nature Mont Saint-Hilaire

Geneviève Poirier-Ghys est responsable de l'engagement des communautés pour le Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire et coordonne les activités de la Réserve de biosphère. Elle travaille avec les acteurs du milieu afin de promouvoir la conservation des milieux naturels par l'aménagement du territoire et la participation citoyenne.

Il y a près de 25 ans, lorsque la Ville de Mont-Saint-Hilaire a acquis le terrain du Foyer Savoy pour bloquer un développement immobilier et protéger l'habitat du faucon pèlerin, on était loin de se douter que ce serait le début d'un rêve : faire du piémont du mont Saint-Hilaire un important réseau d'aires protégées, diversifiées, connectées et accessibles à jamais. Voici quelques jalons et éléments qui vous permettront de vous inspirer de cette histoire.

RÊVER... DE CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS

Un premier pas... le site du Foyer Savoy devient un parc de conservation

Entre 1956 et 1988, de jeunes épileptiques et des personnes handicapées habitaient le Foyer Savoy au pied de la falaise de Dieppe au mont Saint-Hilaire, pour y recevoir des soins et apprendre un métier. À la fermeture, les immeubles et terrains ont été vendus à des promoteurs qui souhaitent y faire un développement immobilier. Le projet a vite été rejeté par une partie de la population. Or, devant la contestation et afin de répondre aux vœux des citoyens de sauvegarder ces lieux magnifiques pour les générations futures, la Ville de Mont-Saint-Hilaire a acquis, en 1997, le terrain de l'ancien Foyer Savoy pour le convertir en parc de conservation.

CONSERVER LES MILIEUX NATURELS

En acquérant les terrains du Foyer Savoy, la Ville de Mont-Saint-Hilaire mettait les bases pour une vision et des actions de conservation des milieux naturels de tout son territoire.

En effet, la montagne est le point de référence, le paysage privilégié et la principale richesse naturelle pour les citoyens de Mont-Saint-Hilaire. Elle est une source de fierté et de qualité de vie, un lieu de contact avec la nature et un objet important de leurs préoccupations. La qualité écologique de la montagne est reconnue par l'UNESCO qui l'a désignée comme le cœur de la Région de biosphère du mont Saint-Hilaire, par le gouvernement canadien comme Refuge d'oiseaux migrateurs et par le gouvernement du Québec qui lui a accordé le statut de

Réserve Naturelle en milieu privé.

L'intégrité de la montagne dépend en partie de la santé écologique de son piémont qui contient des richesses de flore et de faune importantes et parfois même uniques. On y trouve des espèces menacées ainsi que des écosystèmes rares. Ce piémont offre en plus des liens importants avec des corridors forestiers de la région. Il constitue également le milieu de vie et de travail de nombreux citoyens.

Après l'acquisition du terrain du Foyer Savoy, la Ville avait confié à un comité le mandat d'étudier les avenues susceptibles de protéger les richesses écologiques ainsi que le paysage du piémont en tenant compte des attentes et préoccupations de citoyens.

Ainsi les orientations et recommandations formulées par le comité ont été le fruit de consultations publiques, de rencontres avec les intervenants du milieu, d'analyse de rapports, de multiples présentations. Ces dernières ont été adoptées par la municipalité et ont permis de favoriser la conservation du milieu naturel de la montagne et de sa périphérie en harmonisant son aménagement du territoire. Pionnière en la matière, la municipalité a développé une vision de conservation pour le piémont et pour les autres milieux naturels de son territoire.

OUTILS MUNICIPAUX ET CONSERVATION VOLONTAIRE POUR PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS

Cette vision de conservation s'est traduite dans différents outils d'aménagement du territoire de la Ville de Mont-Saint-Hilaire dont principalement le Plan d'urbanisme durable. La Ville a aussi entrepris des actions pour les protéger ses milieux naturels tels que l'adoption de règlements visant à protéger les boisés et les milieux humides, l'achat de milieux naturels à des fins de conservation et l'adoption de plans et politiques tel que la Politique de conservation et d'accessibilité des milieux naturels. →



WWW.AQU.QC.CA

La Ville a aussi collaboré avec le Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire ainsi qu'avec les propriétaires de milieux naturels pour acquérir et protéger à perpétuité des milieux naturels par des démarches de conservation volontaire.

Pour y parvenir, le Centre de la Nature a travaillé avec les propriétaires dans une approche qui permet de leur offrir différentes options pour la conservation des attraits naturels de leur propriété : ils peuvent rester propriétaires, vendre ou faire don de leur terrain. Dans le piémont du mont Saint-Hilaire, plusieurs familles ont même fait don d'une partie ou de la totalité de leur propriété afin qu'elle soit protégée à perpétuité. Lorsqu'une propriété est acquise à des fins de conservation, des démarches sont entamées afin de la faire reconnaître comme réserve naturelle reconnue par le gouvernement du Québec, renforçant ainsi son statut de protection.

Tous ces progrès auraient été impossibles sans le soutien et l'aide de différents partenaires de la conservation. Sans leur appui et celui de municipalités, gouvernements, fondations, membres et citoyens, nous n'aurions jamais pu accomplir toutes ces prouesses.

Ainsi, jusqu'à maintenant, ce sont près de 145 hectares qui ont été protégés, ce qui équivaut à la superficie d'environ 200 terrains de soccer.

RÊVER... DE RESTAURER LES MILIEUX NATURELS POUR MIEUX LES PROTÉGER

En plus d'acquérir les terrains à des fins de conservation à perpétuité, de grands projets de restauration des milieux naturels ont été entrepris. La restauration des milieux naturels permettait d'aider la nature à reprendre sa place, de donner une fonction écologique à des infrastructures municipales et d'éviter une utilisation indésirable des lieux.

Animés par une passion contagieuse pour la nature, nous avons tiré profit des compétences et des savoirs de chacun. Nous avons saisi chaque opportunité pour bonifier la valeur écologique et esthétique des aménagements. Par exemple, des infrastructures municipales telles qu'un bassin de rétention d'eau ont été végétalisées, des arbres ont été plantés et des mares ont été créées. Nous avons de plus développé des partenariats avec les écoles et organisations du territoire pour que petits et grands puissent contribuer à la conservation de ce milieu unique.

Ainsi, entre 2004 et 2014, des infrastructures vétustes ont été détruites, une ancienne route a été convertie en forêt et quatre des mares ont été créées afin d'aider les grenouilles, les salamandres et la nature à reprendre leur place. Un belvédère a été aménagé afin d'observer le site de nidification du faucon pèlerin et des panneaux d'interprétation ont été installés. De

plus, collaboration de milliers de bénévoles, plus 8 800 arbres ont été plantés dont une cinquantaine auraient été coupés dans le cadre de développement de rues résidentielles.

Dans le cadre des travaux de restauration, le bassin Bonneville, une infrastructure municipale de captation et de rétention des eaux pluviales, a été transformé en un magnifique milieu naturel, tout en préservant sa vocation et en améliorant sa performance ainsi lorsque les gens se promènent dans le secteur, ils ont l'impression de faire de la randonnée dans un milieu naturel.

Tous ces projets ont été réalisés grâce à un long travail de partenariat entre la Ville de Mont-Saint-Hilaire, le Centre de la Nature du mont Saint-Hilaire, des bailleurs de fonds et des bénévoles. Si le volet conservation du projet a fait en sorte de protéger le milieu à perpétuité, le volet restauration a, quant à lui, permis d'offrir une plus-value écologique à des infrastructures municipales pour rétablir la biodiversité.

RÊVER... DE MILIEUX NATURELS ACCESSIBLES ET CONNECTÉS

Le dernier volet du projet a permis de donner accès au piémont pour favoriser la mobilité active et le contact avec la nature. En effet, ce projet novateur s'inscrit dans la vision de la Ville de Mont-Saint-Hilaire adoptée dans son plan d'urbanisme durable, de développer des « *milieux de vie de qualité, dans un environnement sain et durable, où la nature, l'art et le patrimoine sont mis en valeur au bénéfice de tous les citoyens* ».

Ainsi, un sentier de plus de trois kilomètres a été aménagé en piémont. Ce sentier, en plus de permettre de découvrir les milieux naturels et la richesse du secteur, permet de relier des quartiers de la Ville pour favoriser l'activité physique et améliorer la qualité de vie des Hilairemontois.

[Vol. 47 - 3 août 2021]

À plus grande échelle, ce sentier permet de développer un sentiment d'appartenance envers les milieux naturels et favorise la mobilité active. Il fournit une alternative à la voiture pour les → visiteurs qui peuvent dorénavant éviter d'utiliser leur voiture pour atteindre l'entrée principale de la Réserve naturelle Gault et pour se déplacer entre des quartiers de la municipalité.

D'autres projets sont aussi sur la table à dessin pour favoriser et encadrer l'accès aux milieux naturels en piémont.

CONCLUSION

La Ville de mont Saint-Hilaire et le Centre de la Nature ont uni leurs efforts pour la conservation des milieux naturels. Cette initiative a mené, jusqu'à maintenant, à la conservation à perpétuité de près de 145 hectares de milieux naturels, à l'aménagement de plusieurs kilomètres de sentiers, à la plantation de plus de 8 800 arbres et arbustes, mais surtout à la mobilisation des citoyens et à la participation de plus de 1800 bénévoles.

Les clés du succès? Pour y parvenir, ils ont mis en place plus d'une stratégie, ils sont sortis hors des sentiers battus, ils ont innové dans leurs approches, recruté des partenaires et mis à profit les forces des acteurs du territoire. Mais surtout, ce qu'il est important de souligner, c'est que la mobilisation des citoyens qui a permis d'obtenir l'engagement des élus et le soutien de nombreux partenaires.

Et ce n'est pas terminé... Il reste encore plusieurs à faire pour réaliser ce rêve, mais la municipalité, les citoyens et leurs partenaires travaillent ensemble pour que le piémont devienne un important réseau de milieux protégés, connectés et accessibles pour créer un milieu de vie inspirant et riche de nature. 🌲



11 août 2021



LE POTENTIEL DE LA BIODIVERSITÉ DE PROXIMITÉ : LA CONTRIBUTION DU GARAF À LA RÉOLUTION DE PROBLÈMES ENVIRONNEMENTAUX

Pablo Desfossés, enseignant du Centre de services scolaire des Chênes et coordonnateur du Groupe d'Aide pour la recherche et l'Aménagement de la Faune

Biochimiste de formation, **Pablo Desfossés** est spécialisé en environnement. Il est l'instigateur du programme GARAF (Groupe d'Aide pour la Recherche et l'Aménagement de la Faune) et enseigne à l'école Jean-Raimbault depuis 13 ans. L'approche véhiculée par le GARAF vise l'implication de l'école (enseignant et élèves en apprentissage) dans la collectivité afin de participer au processus de résolution de problèmes environnementaux locaux. Pablo Desfossés et son équipe se sont mérités de nombreux prix pour l'excellence dans l'enseignement.

Le 17 mai à 13h, un autobus contenant 30 jeunes de première secondaire, encadrés par un personnel formé par le ministère de la Faune et des Parcs, débarque dans un boisé urbain à Drummondville. La mission de ces jeunes du programme GARAF (Groupe d'Aide pour la recherche et l'Aménagement de la Faune), réaliser l'inventaire des reptiles et amphibiens, plus particulièrement la salamandre à quatre orteils (s4o). Tout comme les 1000 autres élèves ayant participé à ce projet, leur objectif est d'identifier la biodiversité et de la positionner précisément sur le terrain. Les données terrain permettront d'établir une stratégie adaptée afin de réduire efficacement l'impact d'un projet résidentiel. Le promoteur, Gestion Fauvel, et la Ville de Drummondville ont donc élaboré un projet résidentiel où 42% du secteur boisé sera conservé.



Pablo Desfossés donnant ses instructions aux élèves lors d'une sortie terrain
Crédit photo : GARAF

Maintenant, revenons à notre événement du 17 mai. À 14h27, Marika, membre d'une équipe de quatre élèves et responsable du secteur d'inventaire 6a, me contacte sur l'émetteur récepteur : *Pablo, j'en ai trouvé!*

Sarah, technicienne en bioécologie, se dirige vers eux. Cette équipe qui éprouvait de sérieuses difficultés de coordination et qui démontrait peu de rigueur au départ, venait de découvrir des dizaines de nids de s4o. À la suite de cette découverte, leur technique de recherche et leur rigueur se sont raffinés. En moins d'une heure, cette équipe a mis à jour une colonie de cette espèce à statut précaire.

Je venais d'être témoin de l'importance des milieux naturels sur la persévérance scolaire et la réussite éducative. La mobilisation des enseignants et des jeunes du programme GARAF avait encore une fois démontré toute la capacité d'action et de changement des jeunes en apprentissage, car cette découverte allait avoir des retombées sur le futur développement résidentiel.

QU'EST-CE QUE LE GARAF

En 1999, Pablo Desfossés et un groupe d'enseignants du Centre de services scolaire des Chênes ont mis sur pied le GARAF.

Peu à peu, une démarche pédagogique axée sur la mobilisation des apprentissages et de l'engagement des écoles dans leur collectivité s'est déployée dans certaines régions du Québec. C'est dans la région du Centre-du-Québec que la démarche s'est le plus enracinée. À Drummondville, le GARAF s'est inscrit dans l'ADN de la communauté (voir le reportage de L'Express ci-dessous). Des citoyens, des entreprises privées et d'autres organismes de la municipalité font régulièrement appel au savoir-faire des jeunes du GARAF.

Les membres de la communauté drummondilloise sollicitent le GARAF pour participer à la résolution de problèmes environnementaux locaux et régionaux. À titre d'exemple, un projet d'aménagement des bassins de rétention a été mis sur pied en collaboration avec le ministère de l'Environnement et de la lutte contre les changements climatiques, la Ville de Drummondville, l'entreprise Waste Management, le Groupe de Recherche interuniversitaire en Limnologie et environnement aquatique (GRIL), Canimex, Desjardins et le promoteur Gestion Fauvel.

Ces bassins sont maintenant considérés comme des espaces publics – et n'ayant pas simplement la fonction de gérer les eaux pluviales – où la biodiversité s'installe peu à peu sous le regard des citoyens. Ce projet est un des nombreux exemples d'initiatives du monde scolaire à travers la démarche GARAF où les jeunes laissent leurs empreintes et leur héritage dans les collectivités. →



Source : Pablo Desfossés



On peut comparer le GARAF à une entreprise qui offre des services en environnement, mais avec des jeunes en apprentissage. La rigueur et le pouvoir d'action de ces jeunes sont possibles grâce à la collaboration de partenaires expert (MFFP, GRIL) et financier.

Le GARAF œuvre pour la conservation et la protection de l'environnement depuis près de 20 ans. Les zones urbaines et péri-urbaine se sont avérées être des secteurs privilégiés de développement des apprentissages car il s'agit de reconnaître que les milieux naturels urbains sont essentiels. Le contact avec la biodiversité de proximité (en ville ou ailleurs) a de nombreuses retombées sur les apprentissages, la persévérance scolaire, les saines habitudes de vie, pour ne nommer que ceux-ci. Il existe cependant certains enjeux d'harmonisation de la cohabitation des citoyens avec cette biodiversité. Plus nous augmenterons les milieux naturels dans les municipalités et faciliterons leur accès, plus nous favoriserons la cohabitation entre l'humain et la nature.

LE GARAF EST SUR LE POINT DE S'INSCRIRE DANS L'ADN DE DRUMMONDVILLE

– Pablo Desfossés

Article ayant initialement paru dans L'Express du 7 novembre 2017
Par Cynthia Martel, journaliste

En 1998, Pablo Desfossés avait un plan précis : mettre sur pied un programme scolaire en sciences par lequel les jeunes seraient appelés à exécuter diverses actions ayant des retombées environnementales et, du même coup, contribuer à l'avancement des recherches. Et c'est exactement ce qui se produit.

Le Drummondvillois Pablo Desfossés est celui derrière le GARAF (Groupe d'aide pour la recherche et l'aménagement de la faune). Biochimiste de formation, il se désolait de voir que rien de concret n'était enseigné en sciences et que les jeunes s'intéressaient de moins en moins à cette matière, qui, à la base, est difficile.

« Avant de toucher concrètement aux sciences, ça va juste à l'université, c'est désolant. Les jeunes ont le temps de changer d'idée plusieurs fois avant de trouver leur voie. »

Pour lui, il n'y a rien de tel que d'apprendre par des situations réelles plutôt que de se plonger le nez dans les livres pour maintenir l'intérêt des élèves. Lorsqu'il a obtenu son poste permanent pour l'année scolaire 1998-1999 à Jean-Raimbault, il a entre autres hérité du cours Technologie et méthodes scientifiques (TMS). Suivant sa ligne de pensée, l'enseignant avait été bien clair auprès de ses collègues et de la direction : il ne suivrait pas à la lettre le programme. L'année suivante, en se basant sur ses expériences et compétences de même que sur le cours TMS, il présente au directeur de l'époque, Marcel Morin, son projet du GARAF.

« Il a cru en moi dès le départ, car il voyait que j'étais une personne engagée, bien qu'il n'était pas toujours en accord avec mon style d'enseignement », expose-t-il.

C'est ainsi que l'option GARAF est d'abord né, puis, quelques années plus tard, le programme particulier a été ajouté. Vingt-deux écoles primaires sur trente vivent également l'expérience GARAF par certaines méthodes d'apprentissage.

« Avec l'aide de différentes personnes, j'ai réussi à implanter quelque chose d'impossible, car, on le sait, c'est difficile en éducation d'apporter du nouveau. On l'a vu avec la réforme qui n'a pas fonctionné » souligne-t-il avec une pointe de fierté.

Petit à petit, le passionné de l'environnement contamine les jeunes par sa fougue et ses méthodes non conventionnelles d'apprentissage qui consistent à aller constamment sur le terrain.

« Je parlais souvent de problématiques repérées dans L'Express pour bâtir mes cours. D'ailleurs, GARAF a pris de la notoriété avec l'affaire du domaine Le Quartier, à Saint-Charles, en 2005. Je me rappelle que des gens étaient consternés par le fait qu'il y aurait de nombreux arbres abattus. Pour moi, l'angle d'attaque était plutôt la protection des milieux humides. Avec des pressions provenant du ministère et de moi-même, les promoteurs ont finalement changé les plans pour tasser le chemin prévu initialement », se rappelle-t-il.

Puis, la notoriété de ce programme unique a dépassé les frontières de Drummondville.

« Vers 2006, Julie Provencher (actuellement agente de revitalisation urbaine intégrée à la Ville de Drummondville) du Forum jeunesse m'a appelé pour étudier la possibilité d'exporter GARAF au Centre-du-Québec. Trouvant l'idée bonne, j'ai accepté, mais on a cru bon lui trouver une autre appellation : Opération PAJE. Présentement, des élèves de 14 commissions scolaire bénéficient de ce programme », explique M. Desfossés, en confiant que son but ultime, bien qu'il soit extrêmement fier de l'ampleur actuelle, est que ça se répande à la grandeur de la province. →

UN LIEN DE CONFIANCE

Le GARAF est désormais devenu une ressource extrêmement sollicitée par des entreprises, des organismes, des municipalités et même, par le ministère de l'Environnement, pour résoudre une multitude de problématiques.

« On a vraiment monté une machine bien rodée, bien huilée, car tout le monde y met du sien : enseignants, élèves et collectivité », se dit d'avis Pablo Desfossés.

Actuellement, GARAF mobilise sept techniciens, une soixantaine d'enseignants et des centaines d'élèves.

« La communauté fait confiance au GARAF, aux jeunes, et ça, c'est fantastique! Le GARAF est sur le point de s'inscrire dans l'ADN de Drummondville. D'ailleurs, chaque fois que je demande aux entreprises pourquoi ils font appel à nous, je reçois toujours la même réponse : « Je préfère engager votre équipe et savoir que les jeunes apprennent. C'est une approche gagnante pour tous ».

La confiance se manifeste aussi par du soutien financier, scientifique et moral. « On ne se prétend toutefois pas des experts. On est bons, car on est bien entourés », soutient-il. Cette réalité, M. Desfossés l'avait exactement imaginée comme ça.

« En 1999, je savais que mon projet aurait cette forme-là et qu'il prendrait une certaine ampleur. Ça peut paraître un peu étrange ce que je dis, mais c'est exactement comme ça que je le voyais : qu'on fasse appel au service des jeunes parce qu'on va les trouver compétents, parce qu'ils seront bien encadrés par des enseignants bien formés. On ne pouvait pas passer à côté de ce type de programme. Une autre des raisons pourquoi j'ai fondé GARAF, c'est que je souhaite que ça développe l'action citoyenne des jeunes pour que ceux-ci deviennent des citoyens engagés », affirme-t-il.

Et l'ascension se poursuit : un partenariat avec des chercheurs scientifiques est en train de se tisser.

« Ça c'est grâce aux enseignants « crinqués » qui m'entourent. Tu vois, ça aussi j'avais ça (partenariat) en tête. Ce n'est pas pour rien que ça s'appelle Groupe d'aide à la recherche. » →



Lors de leurs activités sur le terrain, les jeunes du secondaire sont encadrés par le GARAF
Crédit photo : GARAF



Installation d'un nichoir par des élèves du GARAF
Crédit photo : GARAF



Analyse d'eau effectuée par des élèves du secondaire dans le cadre des activités du GARAF
Crédit photo : GARAF



Des élèves procédant à l'enlèvement de sédiments dans un cours d'eau
Crédit photo : GARAF

DÉFIS ET VISION

La planète fait face à d'importants défis environnementaux. À plus petite échelle, au Québec, l'un des principaux est l'étalement urbain de l'avis même de Pablo Desfossés.

« Ça crée beaucoup de répercussions, mais on est capable de réduire notre impact. En fait, il faut permettre à la biodiversité de venir coloniser nos villes, car oui, il existe des façons de cohabiter sainement avec les animaux. Je suis conscient que ça ne se fera pas sans heurt, sans efforts et sans investissements. Il s'agit juste de bien planifier les choses », soutient-il.

« J'ai un rêve. J'aimerais voir Drummondville devenir la première ville à avoir une politique qui vise la biodiversité en ville et de se doter d'un emblème faunique. J'ai relancé les conseillers au moins quatre fois ces dernières années à ce sujet », laisse-t-il entendre.

ET SA VISION DU GARAF POUR LES CINQ PROCHAINES ANNÉES?

« Je souhaite mettre en place un projet avec les jeunes de suivi d'espèces exotiques envahissantes avec des drones. Je vois d'ailleurs la MRC et la Ville là-dedans pour faire appel au service des jeunes. Ça va aider aussi à mettre en place un programme de suivi pour les insectes envahissants, dont l'agrile du frêne. Je veux également créer une espèce d'entreprise dédiée à l'identification génétique », indique-t-il en souriant. 📷



Analyse terrain en milieu boisé par les élèves du GARAF
Crédit photo : GARAF



Des élèves du secondaire en activité dans la maison du GARAF
Crédit photo : GARAF



DÉROGATIONS MINEURES : DES PRINCIPES À RETENIR

Par : Me Pierre Laurin, Tremblay Bois Mignault Lemay S.E.N.C.R.L.

WWW.AQU.GC.CA

La Cour d'appel du Québec a rendu, en début d'année, un jugement qui deviendra sans doute une référence en matière de dérogations mineures¹.

L'histoire se passe à Saint Elzéar en Beauce. En 2011, un couple cesse l'exploitation d'une ferme porcine en raison de difficultés financières. Au début de 2015, un important producteur local se porte acquéreur des deux bâtiments de ferme appartenant au couple et maintenant désaffectés. L'acquéreur, déjà propriétaire de nombreuses installations d'élevage, désirait augmenter son cheptel. Mais voilà que la réglementation municipale posait problème. L'acquéreur désirait en effet utiliser les deux bâtiments pour abriter deux fois plus de porcs que le cheptel des anciens propriétaires. Du coup, la « distance séparatrice » imposée par le Règlement de zonage entre les bâtiments d'élevage et les habitations voisines augmentait considérablement. En effet, cette distance varie notamment en fonction du nombre de bêtes abritées dans un bâtiment. L'augmentation du cheptel l'aurait fait passer à 294,5 m.

Or, la résidence des anciens propriétaires était à 120 m et il y avait une autre résidence à 229 m.

L'acquéreur déposa donc auprès de la Municipalité une demande de dérogation mineure. Les vendeurs étaient évidemment favorables à cette demande, mais il n'en allait pas de même des propriétaires de la seconde résidence située à 229 m. Ils firent connaître au conseil municipal leur opposition, craignant l'impact des odeurs que dégagerait le cheptel ainsi augmenté.

LE CONSEIL MUNICIPAL ACCORDA LA DÉROGATION DEMANDÉE.

Les opposants demandèrent alors à la Cour supérieure d'annuler la résolution du conseil et ils eurent gain de cause². La Municipalité porta ce jugement en appel. La Cour d'appel confirma le jugement de première instance.

En appel, les juges résument les principes applicables à l'analyse d'une demande de dérogation mineure, en se basant sur la jurisprudence et la doctrine³. Ces principes sont les suivants :

- 1) La notion de dérogation mineure est indéfinissable. Il n'existe aucune règle infaillible pour déterminer ce qu'est une dérogation mineure ;
- 2) On ne peut qualifier une dérogation de mineure ou de majeure en lui appliquant une règle formelle, formule ou équation mathématique ;
- 3) La qualification de mineure est une question de fait qui doit être étudiée en tenant compte des particularités de chaque dossier. Chaque cas est un cas d'espèce qui requiert une analyse qualitative et non quantitative des éléments en présence ;
- 4) Le conseil municipal doit tenir compte de tous les critères énoncés à la loi et les appliquer scrupuleusement ;
- 5) Ces critères sont cumulatifs. Si un de ceux-ci n'est pas satisfait, la dérogation ne devrait pas être accordée. →

| Vol. 41-3 août 2021 |

1. Municipalité de Saint-Elzéar c. Bolduc, 2021 QCCA 19.

2. Bolduc c. Municipalité de Saint-Elzéar, 2018 QCCS 4521.

3. Weldon c. Ville de Sutton, 2017 QCCA 521, par. 7 et 19 ; DUPLESSIS et HÉTU, La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (extraits du répertoire de droit), Montréal, Chambre des notaires du Québec, 1991, p. 395-396 ; Voir également : Marc André LECHASSEUR, Le zonage en droit québécois, Wilson & Lafleur, 2006, p.230.

La Cour résume aussi les critères devant être analysés par le conseil :

- «-Le caractère mineur de la dérogation demandée ;
- Le respect des objectifs du plan d'urbanisme ;
- Le préjudice subi par celui qui fait la demande de dérogation mineure si elle n'est pas accordée ;
- L'atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins.⁴»

La notion de préjudice sérieux est souvent au cœur des discussions du CCU et du conseil municipal : le demandeur subira t'il réellement un tel préjudice si la dérogation est refusée? Ce critère fait appel au jugement des membres du CCU et du conseil municipal. Dans l'affaire *Saint-Elzéar*, l'objectif de l'acquéreur était d'améliorer la rentabilité de son importante entreprise d'élevage, qui semblait par ailleurs déjà florissante. À cet égard, la Cour d'appel écrit :

«Ce n'est pas parce que la dérogation permettrait au demandeur de mieux rentabiliser son investissement que cela constitue un préjudice sérieux⁵».

La Cour ne considère donc pas comme un préjudice sérieux l'impossibilité d'optimiser le rendement d'un investissement immobilier. Selon toute vraisemblance, il aurait plutôt fallu que le demandeur démontre que la dérogation mineure était nécessaire pour éviter qu'il essuie une perte financière importante.

Enfin, il n'est pas sans intérêt de noter que la preuve démontra que l'acquéreur

«en tant que producteur aguerri et bien implanté sur le territoire de [Saint-Elzéar], est au courant de l'existence des exigences réglementaires en matière de distances séparatrices, mais, pour reprendre son expression lorsqu'il parle de la localisation de la résidence des [opposants], il "n'a pas vu venir la balle". Bref, il s'est porté acquéreur des bâtiments de ferme [...] sans prendre les précautions d'usage. C'est très clairement là une situation ne pouvant donner ouverture à une demande de dérogation mineure⁶.»

Retenons plus particulièrement que, selon la Cour d'appel, le CCU et le conseil municipal doivent **tenir compte de tous les critères** applicables à une demande de dérogation mineure et **les appliquer scrupuleusement**. Ces critères sont **cumulatifs**. La rigueur est de mise!

Notons que ce jugement précède l'adoption du projet de loi 67 qui modifie certaines dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en matière de dérogations mineures, notamment en ce qui concerne les règles applicables en matière de contraintes naturelles ou anthropiques (générées par l'activité humaine).⁷



4. Municipalité de Saint-Elzéar c. Bolduc, supra, par. 15.

5. Par. 30.

6. Par. 38.

7. Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions, LQ 2021, c.7.



Association
québécoise
d'urbanisme

NOUS JOINDRE

ZONE DES MEMBRES



Entrez votre mot de recherche ici...



À PROPOS -

FORMATION -

PUBLICATIONS -

ADHÉSION -

ÉVÉNEMENTS

WEBINAIRES

RESTEZ À L'AFFÛT

Toutes nos nouvelles offres des webinaires
seront annoncées en ligne ici :

<https://www.aqu.qc.ca/evénements/>