

# Commission municipale du Québec

(Division juridictionnelle)

---

**Date : Le 19 septembre 2023**

**Dossier : CMQ-69962-001 (33266-23)**

**SOUS LA PRÉSIDENCE DU JUGE ADMINISTRATIF : Martin St-Laurent**

---

Terry Kennedy, Pierrette Therrien, Robert Bergeron, Andrée-Gurthy Dufour, Johannie Roy, Pierre-Alexandre Doyon, Stéphane Lachance, Christelle Lebel, Robert Girard, Mario Dufour, Joanne Gagnon-Roy, Marc-André Paradis, Lucien Bourgeois, Réjeanne Michaud, Alain Senneville, Renald Roy, Louise Dionne, Louise Gagnon, Mylène Roy, Louiselle Dufour, Patrice Bouchard, Joyce Lejeune, Nicole Turbide, Michelle Pelletier, Jacques Proulx, Jean-Yves Proulx, Luc Girouard, Nathalie Charland, Eddy Malenfant, Samantha Duchemin, Rejean Garneau, Martine Allard, Danielle Madge, Thérèse Danis, Alfred McKenzie,  
Demanderesse

Réjean Ouellet, Diane Lavoie, Michèle Reid, Normand Forand, Suzanne Gauthier, Roger Tremblay, Jan Cooke, Éric Poirier, Brigitte Lemay, Johanne Murray, Alain Carpentier, Annie Gallant, Josée Minier, Marco Ouellet, isabelle Martel, José Martin, Estelle Prevost, Sonia Michelotti, Stéphanie Pineault-Chambers, Andy Monger, Claudia Bernard, Noeline Gauthier, Pierre Petitpas, Nadine Bourgeois, Denise Gauthier, Sylvain Laquerre, Lina Bisson, Huguette Vigneault, Katie Tremblay, Laina Devost, Nany Beaudin, Nadia Levesque, Elizabeth Hudon, Sara-kim Nadeau, Jaylaine Page

c.

**Ville de Sept-Îles**

Mise en cause

---

**DEMANDE D'AVIS DE CONFORMITÉ**

---

## DÉCISION

### LA DEMANDE

[1] Le 12 septembre 2022, le conseil a adopté son règlement n° 2022-528 « *Règlement modifiant le plan d'urbanisme n° 2007-102 -Agrandissement et création d'aires d'affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts – Lac des Rapides* ».

[2] Le 12 juin 2023, le conseil a adopté son règlement n° 2023-554 « *Amendement au règlement de zonage n° 2007-103 – Création des zones 408-1 R, 408-2 R, 408-3 R et protection autour du Lac des Rapides – Règlement de concordance* ».

[3] L'objet du règlement n° 2023-554 est d'assurer la conformité du règlement de zonage au plan d'urbanisme modifié, conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 110.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

[4] Ledit règlement n° 2023-554 constitue un règlement de concordance et vise à rendre conforme le règlement de zonage n° 2007-103, à la suite de l'adoption du règlement n° 2022-528.

[5] Le 21 juin 2023, la Ville publie un avis indiquant les formalités requises pour demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité au plan d'urbanisme, du règlement n° 2023-554 *Amendement au règlement de zonage n° 2007-103 – Création des zones 408-1 R, 408-2 R, 408-3 R et protection autour du Lac des Rapides – Règlement de concordance*.

[6] Le 21 juillet 2023, la Commission reçoit une demande d'avis de conformité du règlement n° 2023-554.

[7] Le 11 août, les demandeurs ont transmis un argumentaire exposant leur position à leur demande concernant la conformité du règlement n° 2023-554. Le 28 août, la Ville fait parvenir à la Commission son propre argumentaire.

[8] Le 31 août, la Commission tient une audience par visioconférence.

[9] Les demandeurs ont désigné trois porte-paroles, madame Louise Gagnon, monsieur Terry Kennedy et monsieur Denis Bouchard. La Ville est représentée par M<sup>e</sup> Pierre-Olivier Fradette, du cabinet Lavery De Billy s.e.n.c.r.l..

### QUESTION EN LITIGE

[10] Le règlement, n° 2023-554 *Amendement au règlement de zonage N° 2007-103 – Création des zones 408-1 R, 408-2 R, 408-3 R et protection autour du Lac des Rapides – Règlement de concordance*, est-il conforme au Plan d'urbanisme n° 2007-102 ?

## **ADMISSIONS**

[11] La Ville admet que les demandeurs sont des personnes habiles à voter ayant transmis à la Commission, en nombre suffisant et dans le délai prévu par la *Loi*, leur demande d'avis de conformité.

[12] De plus, les deux parties ne s'opposent pas au dépôt en preuve des documents produits, qui sont d'ailleurs, pour la plupart, des documents qui émanent de la Ville.

## **POSITION DES DEMANDEURS**

[13] Les demandeurs affirment qu'il y a non-conformité entre le règlement n° 2023-554 et l'article 4.2.1 a) du Plan d'urbanisme 2007-102, de même qu'à l'article 12.3.2 du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC des 7-Rivières.

[14] Ils font aussi valoir que le règlement n° 2023-554 est non-conforme aux moyens de mise en œuvre a) et b) de l'objectif 3, du thème 2 touchant les moyens de mise en œuvre du Plan d'urbanisme.

[15] De plus, ils allèguent que le règlement n° 2023-554 est non conforme à l'article 10.1.5 du Plan d'urbanisme.

## **POSITION DE LA VILLE**

[16] La Ville soutient que le règlement n° 2023-554 est conforme au Plan d'urbanisme n° 2007-102.

## **CONTEXTE**

[17] Lors de l'audience la Ville fait entendre comme témoin, madame Marie-Claude Dubé, directrice de l'urbanisme de la Ville.

[18] Madame Dubé explique que les nouvelles zones 408-1 R, 408-2 R, 408-3 R créées par règlement n° 2023-554 sont situées autour du Lac des rapides, dans le secteur de la baie Duclos.

[19] Le Lac des Rapides constitue la source d'eau potable de la Ville de Sept-Îles.

[20] On retrouve notamment dans le secteur de la baie Duclos des chalets de villégiatures, de même que deux bases d'hydravion.

[21] La Ville de Sept-Îles s'est dotée d'un plan d'action afin d'assurer la protection et la pérennité de la source d'eau potable de la municipalité.

[22] Ce plan d'action précise les actions en cours et à entreprendre d'ici 2025.

[23] On y prévoit entre autres une modification au zonage et la création d'une zone résidentielle en remplacement de la zone industrielle 408-I en bordure de la baie Duclos.

[24] La Ville souhaite ainsi éliminer la possibilité de développer des activités de nature industrielle reliée à l'aviation. Seules les entreprises opérant actuellement pourront alors bénéficier de droits acquis.

[25] Le plan d'action prévoit aussi comme autre mesure, l'ajustement des normes d'implantations et d'aménagement pour correspondre à des usages de nature résidentielle et de villégiature.

[26] Cela permettra notamment d'interdire la présence de nouveaux réservoirs d'essence sur les terrains, d'ajuster la bande de protection riveraines à des usages de nature résidentielle et éventuellement de forcer la mise aux normes des installations septiques dans le secteur.

[27] C'est dans ce contexte que la Ville adopte le règlement n° 2022-528 – *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme n° 2007-102 – Agrandissement et création d'aires d'affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts – Secteur Lac des Rapides.*

[28] De cette façon, le conseil souhaite retirer l'affectation industrielle en bordure de la Baie Duclos et ce, par la création d'une aire d'affectation récréation, loisirs ainsi que parcs et espaces verts.

[29] Le Plan d'urbanisme est alors modifié afin d'agrandir et créer trois (3) aires d'affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts (REC), situées dans le secteur du Lac des Rapides, à même une partie de l'aire d'affectation « lu » utilité publique et infrastructure.

[30] Lesdites aires d'affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts sont agrandies et créées à partir des terrains correspondant aux unités d'évaluations suivantes (matricules) : 8174-71-8418, 8174-81-9906, 8274-11-9912, 8274-07-9824, 8274-16-4561, 8274-16-5916, 8274-25-0450, 8274-24-5884 et 8274-24-8844.

[31] De plus, le règlement n° 2022-528 vient agrandir l'aire d'affectation conservation, située dans le secteur du Lac des Rapides, à même une partie des aires d'affectation « lu » Utilité publique et infrastructure et « REC » récréation, loisirs, parcs et espaces verts.

[32] Le conseil adopte ensuite le règlement n° 2023-554 qui fait l'objet de la présente demande d'avis de conformité.

[33] Ce règlement vient amender le règlement de zonage n° 2007-103 afin de créer les zones résidentielles 408-1 R, 408-2 R et 408-3 R, à même une partie de la zone 408 I et de la zone 405 REC.

[34] Lesdites zones résidentielles 408-1 R, 408-2 R et 408-3 R sont créées à partir des terrains correspondant aux unités d'évaluations suivantes (matricules) : 8174-71-8418, 8174-81-9906, 8274-11-9912, 8274-07-9824, 8274-16-4561, 8274-16-5916, 8274-25-0450, 8274-24-5884 et 8274-24-8844.

[35] Ce règlement vient aussi agrandir la zone de conservation 406 CN, à même une partie de la zone 408-I, incluant le lot n° 4 085 800.

[36] Le cahier des spécifications que l'on retrouve à l'annexe B du règlement de zonage n° 2007-103 est lui aussi modifié, afin d'introduire des usages et des normes d'implantation spécifiques pour les nouvelles zones 408-1 R, 408-2 R et 408-3 R.

[37] Dorénavant, pour ces zones, en plus des usages parcs et espaces verts, seuls les bâtiments construits en bois rond ou ayant un revêtement extérieur imitant le bois rond sont autorisés dans cette zone, de même que des chalets situés en terres publiques faisant l'objet d'un bail de villégiature émis par le gouvernement du Québec.

## **COMPÉTENCE**

[38] La compétence de la Commission en matière d'examen de la conformité a été décrite à de nombreuses reprises, entre autres, dans la décision *Provost c Ville de Carignan*<sup>1</sup> :

« Il est important de bien délimiter la juridiction de la Commission lorsque l'on fait appel à elle pour trancher un débat sur la conformité d'un règlement d'urbanisme. Il faut distinguer trois aspects sous lesquels un règlement peut être considéré : l'opportunité, la légalité et la conformité.

L'opportunité d'un règlement, ou sa raison d'être, est confiée par la loi au conseil municipal.

La légalité, ou son processus d'adoption, est du ressort des tribunaux de droit commun.

La conformité d'un règlement par rapport à d'autres documents d'aménagement et d'urbanisme est de la compétence exclusive de la Commission municipale.

La Commission n'a pas le mandat, non plus la possibilité, de se prononcer sur l'opportunité de la décision municipale d'aménager un territoire plutôt qu'un autre. Elle ne peut statuer non plus sur le choix du mécanisme utilisé par la Ville pour modifier sa réglementation ou sa planification territoriale. »

[39] Ainsi la Commission ne vérifie pas la légalité des règlements et elle ne révise pas les choix politiques du conseil.

---

<sup>1</sup> CMQ-54469 (6896-98), 24 novembre 1998. Voir aussi *McKinnon c. Municipalité de Saint-Zotique*, CMQ-66792 (30292-18), 19 septembre 2018; *Auclair c. Carignan (Ville de)*, 2011 CanLII CMQ-41183; *Julien c. Mont-Tremblant (Ville de)*, CMQ-59634; *Baribeau c. Québec (Ville)*, 2008 CanLII 26006 (CMQ); *Boulé c. Brome (Village)*, 2011 CanLII 84915 (CMQ); *Barbeau c. Québec (Ville)*, 2012 CanLII 78270 (CMQ), *Lapointe c. Municipalité du canton de Gore*, CMQ-67003 (30527-19), 21 mai 2019; *Desbiens c. Gatineau*, CMQ-67178 (30722-19), 3 décembre 2019.

[40] Lors de l'examen de la conformité d'un règlement au plan d'urbanisme, l'examen de la conformité par la Commission vérifie si les dispositions du règlement visé mettent en péril, compromettent, contredisent ou rendent caduques les dispositions du Plan d'urbanisme.

[41] De plus, lorsque la Commission identifie dans le Plan d'urbanisme une norme précise, le même critère s'applique; toutefois, la conformité devient nécessairement plus stricte et il faut évaluer si les dispositions du règlement d'urbanisme mettent en péril, compromettent, contredisent ou rendent caduques la norme stricte du Plan d'urbanisme<sup>2</sup>.

[42] À cet effet, dans leur ouvrage : « L'articulation du régime d'aménagement établi par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* », les auteurs Lorne Giroux et Isabelle Chouinard soulignent, que la conformité entre les règlements d'urbanisme et le plan d'urbanisme d'une municipalité locale « *n'est pas une conformité quant aux objectifs seulement comme celle qui doit exister entre les règlements locaux et le schéma d'aménagement et de développement de la MRC, mais une conformité stricte* »<sup>3</sup>.

[43] C'est donc sous cet angle que la Commission doit déterminer si le Règlement sous étude est conforme ou non au Plan d'urbanisme.

## **ANALYSE**

### **Norme de 4 000 mètres carrés**

[44] Dans un premier temps, les demandeurs allèguent que le règlement n° 2023-554 n'est pas conforme à l'article 12.3.2 du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières qui prévoit une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup> pour toute opération cadastrale visant des lots non desservis en bordure des Lacs et cours d'eau.

[45] La Commission ne peut tenir compte de cette allégation. L'article 137.11 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*<sup>4</sup> est clair quant à l'examen de conformité d'un règlement local :

---

<sup>2</sup> *Beaulieu c Saint-Cyprien-de Napierville* (Municipalité), 2012 CanLII 10788 (QC CMNQ).

<sup>3</sup> Lorne Giroux et Isabelle Chouinard, « L'articulation du régime d'aménagement établi par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* », dans *École du Barreau du Québec, Droit public et administratif, Collection de droit 2021-2022*, vol. 8, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2021, 325, p. 334.

<sup>4</sup> RLRQ c A-19.1.

« 137.11. Toute personne habile à voter du territoire de la municipalité peut demander par écrit à la Commission son avis sur la conformité du règlement au plan. La demande doit être transmise à la Commission dans les 30 jours qui suivent la publication de l'avis prévu à l'article 137.10. Le secrétaire de la Commission transmet à la municipalité une copie de toute demande transmise dans le délai prévu. »

(Nos soulignements)

[46] Conséquemment, cet argument relatif au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Sept-Rivières ne peut pas être pris en considération par la Commission, au motif qu'elle n'a pas, dans le présent cas, juridiction pour le faire.

[47] Ensuite, les demandeurs prétendent que le Règlement n° 2023-554 modifiant le Plan d'urbanisme est non conforme à l'article 4.2.1 a) du Plan qui stipule que :

« 4.2.1 a) Dans les secteurs où il n'y a pas de réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire, les normes minimales de lotissement sont d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> par terrain tel que spécifié au document complémentaire du schéma d'aménagement régional. Ces dimensions de terrain ont pour but d'éviter les problèmes environnementaux (contamination des puits, protection des cours d'eau, de la nappe phréatique, etc.). »

[48] Les requérants font valoir que le secteur visé n'est pas desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout.

[49] Ils soulignent que dans la zone 408-3R du règlement n° 2023-554, le matricule 8274-16-4561 a une superficie de 3 600 m<sup>2</sup> et le matricule 8274-16-5916 a une superficie de 3 354 m<sup>2</sup>. Ils ne respectent donc pas la norme minimale de lotissement de 4 000 m<sup>2</sup>, tout comme le matricule 8174-71-8418 situé dans la zone 408-1 R et ayant une superficie 1 858 m<sup>2</sup>.

[50] Ce à quoi la Ville répond que l'article 4.2.1 a) du plan d'urbanisme n° 2007-102 fait référence à l'affectation Habitation de très faible densité (10 log./ha et moins). Or, le territoire visé par le règlement n° 2023-554 n'est pas situé dans cette affectation.

[51] Tel qu'illustré à l'annexe B du règlement n° 2022-528 modifiant le plan d'urbanisme, le territoire visé par trois nouvelles zones résidentielles du règlement n° 2023-554 sont situés dans l'affectation récréation, loisirs, parcs et espaces verts. Le territoire adjacent à ces trois nouvelles zones résidentielles est situé dans l'affectation conservation.

[52] Ainsi, selon la Ville les dispositions du plan d'urbanisme auxquelles les requérants ont comparé le règlement contesté ne s'appliquent pas à ce règlement.

[53] Sur ce point, la Commission rappelle d'abord que le paragraphe a) de l'article 4.2.1 du Plan, auquel réfère les demandeurs, porte le titre : *Habitation de très faible densité (10 log./ha et moins) (Ha)*.

[54] La Commission est également d'avis que le territoire visé par le règlement n° 2023-554 n'est pas situé dans une zone d'affectation de faible densité et qu'il n'y a donc pas de non-conformité entre le règlement n° 2023-554 et l'article 4.2.1 a) du plan d'urbanisme n° 2007-102.

[55] En effet, lorsque l'on consulte la carte figurant à l'annexe B du règlement n° 2022-528 modifiant le plan d'urbanisme afin d'agrandir et de créer des aires d'affectation récréation, loisirs parcs et espaces verts, on constate qu'il y a certes une aire de faible densité située en bordure du Lac des Rapides, mais il ne s'agit pas du secteur visé par le règlement n° 2023-554.

[56] Conséquemment ce motif de non-conformité n'est pas retenu.

[57] Par ailleurs, toujours en lien avec la norme minimale de 4 000 m<sup>2</sup>, les demandeurs ajoutent que les modifications apportées par le règlement n° 2023-554 comportent le risque de régulariser des bâtiments ou usages dérogatoires (par exemple un bâtiment désuet et dangereux, un changement d'usage de bureau à chalet, roulotte, etc.). Elles pourraient mener à la délivrance de permis de rénovation pour des bâtiments par exemple qui n'ont pas fait l'objet de permis de construction.

[58] Ainsi selon eux, les terrains dont la superficie est inférieure à 4 000 m<sup>2</sup> et n'ayant pas de droits acquis seraient régularisés à leur grandeur actuelle.

[59] Les chalets et bâtiments complémentaires construits avec ou sans permis seraient régularisés comme s'ils bénéficiaient de droits acquis.

[60] Les demandeurs réfèrent au règlement n° 2007-105 – *Règlement concernant la gestion des règlements d'urbanisme*, qui prévoit que :

« 1.6.1.93 Droit acquis - Dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur ayant cependant été exercée conformément à la réglementation antérieure et sans illégalité. Sous réserve de dispositions particulières, une telle dérogation devient protégée selon les dispositions prévues dans les règlements d'urbanisme. Il n'y a pas de droits acquis en matière de pollution. »

[61] Sur ce point, madame Dubé a expliqué lors de son témoignage que ce n'est pas l'objectif du règlement de permettre des lots inférieurs à une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>.

[62] Le règlement n° 2023-554 n'a pas pour effet d'accorder des droits sur des terrains lotis de façon non conforme.

[63] Il n'a pas non plus pour effet de permettre à ces matricules d'obtenir des permis de construction malgré leur superficie dérogatoire.

[64] Les lots situés dans le secteur visé ont été créés il y a plusieurs années.

[65] Ainsi, pour les trois matricules de moins de 4 000 m<sup>2</sup> la municipalité devra remonter à la création du lot afin de vérifier le règlement qui s'appliquait à ce moment-là.

[66] Le règlement n° 2023-054 n'a pas pour effet de modifier le règlement n° 2007-105 *concernant la gestion des règlements d'urbanisme*, ni d'en empêcher son application.

[67] Les demandeurs soulèvent une contradiction entre deux règlements d'urbanisme. Or, le rôle de la Commission n'est pas d'examiner de telles contradictions mais de vérifier la conformité du règlement n° 2023-554 au plan d'urbanisme, et non à l'égard d'un autre règlement d'urbanisme. Cette allégation de non-conformité n'est pas retenue.

[68] Finalement, les demandeurs soulignent que la municipalité a accepté de modifier le coefficient d'implantation de 51 m<sup>2</sup> prévu au projet de règlement n° 23-04<sup>5</sup>, par une norme de 70 m<sup>2</sup> par rapport à la superficie du terrain, et la hauteur du bâtiment principal du sol à la mi-toit de 6 mètres pour une hauteur de 9 mètres.

[69] Selon eux les normes initialement prévues au projet de règlement étaient dans une perspective d'assurer la protection du pourtour du lac Des Rapides. Ce changement permettra toutefois l'implantation de résidences, aux dires des demandeurs, plus « populeuses » et cela aura donc un impact sur l'environnement.

[70] De l'avis de la Commission, cet argument porte sur l'opportunité et non sur la conformité du choix de volumétrie des bâtiments dans le secteur. De plus, l'adéquation que font les demandeurs entre l'augmentation du coefficient d'implantation et un risque pour l'environnement est hypothétique, dans la mesure où les installations septiques sont conformes et que les autres normes de protections de l'environnement mises en place par la municipalité sont respectées et appliquées.

[71] Par ailleurs, bien que la Ville n'ait pas soulevé ce point, la Commission tient à souligner que la norme de 4 000 m<sup>2</sup> est d'abord et avant tout une norme de lotissement lors d'une opération cadastrale et non lors d'une construction. Cette norme de 4 000 m<sup>2</sup> applicable en milieu non desservi aux terrains à lotir à moins de 300 mètres d'un lac est d'ailleurs inscrite dans le Règlement de lotissement n° 207-104 de la Ville et elle n'est pas modifiée par le règlement n° 2023-554. Elle continue donc de s'appliquer pour les nouveaux lotissements. Par conséquent, cet argument de non-conformité ne peut être retenu par la Commission.

## **Thème 2 - Objectif 3 du Plan : Moyens de mise en œuvre a)**

[72] Les demandeurs prétendent que le Règlement n° 2023-554 est non conforme au moyen de mise en œuvre a) de l'objectif 3 du thème 2 du Plan qui prévoit que:

---

<sup>5</sup> Projet de règlement, du règlement 2023-554.

« THÈME 2 : ACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET DE VILLÉGIATURE

ORIENTATION : Circonscrire les secteurs résidentiels existants et futurs en respect d'un développement harmonieux et rationnel.

Objectif 3. Éviter de créer des problèmes d'incompatibilité entre certains usages contraignants et l'activité résidentielle

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Considérer la présence d'éléments générant des nuisances sur l'activité résidentielle (ex. : circulation /bruit ; industrie / entreposage extérieur ; pollution olfactive, visuelle, etc.), lors de la planification des développements résidentiels et vice-versa. »

[73] Ils sont d'avis que la présence de lotissement existant de moins de 4 000 m<sup>2</sup>, la présence de réservoir de grande contenance, l'absence de structure de confinement autour de ces réservoirs et la probabilité de nuisance par le bruit, par l'odeur et le visuel, dû à la présence de deux hydrobases, constituent une planification inadéquate qui ne pourra éviter de créer des problèmes d'incompatibilité entre certains usages contraignants et l'activité résidentielle.

[74] Selon eux, la planification des zones résidentielles 408-1 R et 408-3 R créera potentiellement des nuisances sur l'activité résidentielle en raison du bruit à l'amerrissage et au décollage des hydravions dans ces deux zones.

[75] De plus, l'entreposage de combustible dans la bande riveraine amène des risques de contamination potentielle par des hydrocarbures, en plus de l'odeur d'essence et de la pollution visuelle dans lesdites zones.

[76] Ils s'appuient sur « *l'Étude des risques associés aux installations et activités présentes dans la baie Duclos du lac des Rapides* », publiée en mars 2020, par l'Organisme de bassins versants Duplessis.

[77] Il y est fait mention entre autres que :

« La construction de structures de confinement autour des réservoirs d'essence pourrait permettre de contenir un déversement accidentel (INSPQ, 2015). En effet, les réservoirs ont une grande contenance (autorisation de stocker 13 635 L chez (caviardé et caviardé) et le bris de ces derniers pourrait entraîner un déversement massif d'hydrocarbures dans la baie Duclos, avec une possibilité d'atteinte de la prise d'eau municipale. »

[78] Les demandeurs soulignent que dans la zone 408-1 R, le matricule 8174-71-8418 a une superficie de 1 858 m<sup>2</sup>, pour la zone 408-3 R le matricule 8274-16-4561 superficie de 3 600 m<sup>2</sup> et le matricule 8274-16-5916 une superficie de 3 358 m<sup>2</sup>. Leur superficie est donc inférieure à 4 000 m<sup>2</sup>. Les dimensions desdits terrains n'ont pas la superficie suffisante pour éviter les problèmes environnementaux (contamination des puits, protection des cours d'eau, de la nappe phréatique, etc.).

[79] Sur ce point les requérants rappellent que l'article 4.2.1 du plan d'urbanisme prévoit que les normes minimales de lotissement sont d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> et que :

« [...] ces dimensions de terrain ont pour but d'éviter les problèmes environnementaux (contamination des puits, protection des cours d'eau, de la nappe phréatique, etc.). »

[80] Ce à quoi la Ville répond que l'adoption du règlement n° 2023-554 n'a pas pour effet de créer des problèmes d'incompatibilité entre certains usages contraignants et l'activité résidentielle.

[81] Au contraire, le règlement prévoit le passage d'un zonage industriel à un zonage résidentiel. Selon elle, le règlement vise justement à interdire tout usage industriel, notamment les bases d'hydravions qui sont actuellement autorisées par la réglementation. Ainsi, lorsqu'il y aura extinction de ces usages, ils ne pourront être exercés de nouveau, le tout selon les principes régissant les droits acquis.

[82] Pour ce qui est du moyen de mise en œuvre a) « Considérer la présence d'éléments générant des nuisances sur l'activité résidentielle (ex. : circulation/bruit; industrie/entrepôtage extérieur; pollution olfactive, visuelle, etc.) », lors de la planification des développements résidentiels et vice-versa », la Ville a effectivement pris en compte les nombreuses études et rapports sur le sujet avant de prendre une décision. L'usage résidentiel autorisé est d'ailleurs limité à un territoire très restreint et vise spécifiquement les chalets sous bail de villégiature, ce qui démontre la prudence exercée lors de la planification.

[83] La Ville ajoute que ce n'est pas le règlement contesté qui crée des problèmes d'incompatibilité entre les usages présents en ces lieux. Les activités aéronautiques qui préoccupent les demandeurs existent déjà et sont protégées par droits acquis. S'il existe des problèmes de cohabitation entre ces activités et les usages résidentiels, ces problèmes ne tirent pas leur origine du règlement contesté. Au contraire, ce règlement a, notamment, pour effet de limiter davantage les activités pouvant être conflictuelles avec les usages résidentiels et de villégiatures.

[84] Sur ce point, la Commission est également d'avis que le règlement n° 2023-554 ne crée pas de nouveaux problèmes d'incompatibilité.

[85] En effet, l'adoption du règlement n° 2023-554 s'inscrit dans le cadre de l'adoption d'un « Plan de gestion du Lac des Rapides 2022-2025 ».

[86] Les modifications prévues au règlement n° 2023-554 visent entre autres à éliminer la possibilité de développer de nouvelles activités de nature industrielle reliées à l'aviation de même que l'interdiction de réservoir à essence sur les terrains<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Plan de gestion du Lac des Rapides 2022-2025, page 2, voir aussi l'article 12 du règlement 2023-554.

[87] La modification au zonage visant la création de zones résidentielles en remplacement de la zone industrielle 408 I en bordure de la baie Duclos (secteur sud du Lac des Rapides), ainsi que l'ajustement des normes d'implantation et d'aménagement pour correspondre à des usages de nature résidentielle et de villégiature (incluant la grille de spécifications), s'inscrivent dans la mise en œuvre du plan de gestion.

[88] Conséquemment, non seulement la Ville considère la présence d'éléments générant des nuisances sur l'activité résidentielle, mais elle restreint aussi les zones abritant lesdites nuisances et planifie ses actions afin d'éliminer les problématiques en lien avec la protection du Lac des Rapides.

[89] Le règlement n° 2023-554 ne contredit donc pas le moyen de mise en œuvre a) de l'objectif 3 du thème 2 du Plan. Au contraire, il restreint les usages pouvant être conflictuels avec l'usage de chalets de villégiature déjà existants.

[90] Cette allégation de non-conformité n'est pas retenue.

### **Thème 2 - Objectif 3 du Plan : Moyens de mise en œuvre b)**

[91] Les demandeurs prétendent que le règlement n° 2023-554 est non conformes au Moyen de mise en œuvre b) de l'objectif 3 du thème 2 du Plan qui prévoit que :

« THÈME 2 : ACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET DE VILLÉGIATURE  
ORIENTATION : Circonscrire les secteurs résidentiels existants et futurs en respect d'un développement harmonieux et rationnel.  
Objectif 3. Éviter de créer des problèmes d'incompatibilité entre certains usages contraignants et l'activité résidentielle  
Prévoir au Règlement de zonage des normes particulières d'aménagement telles qu'écrans tampons à la périphérie des secteurs contraignants et contigus aux secteurs résidentiels. »

[92] Ils font valoir qu'il n'est pas prévu, au règlement de zonage n° 2023-554, de norme particulière d'aménagement tel un écran tampon à la périphérie des secteurs contraignants où sont situés une hydrobase et son réservoir.

[93] Ils affirment que les deux baux potentiellement de villégiature matricule 8174-71-8418 (superficie 1 858 m<sup>2</sup>) et matricule 8174-81-9906 (superficie 4 000 m<sup>2</sup>), situés dans 408-1 R, sont contigus à la base d'hydravion.

[94] Ainsi, selon eux il y a non-conformité du règlement n° 2023-554, en raison de l'absence d'écran tampon entre la zone 408-1 R et la zone contiguë où est située une base d'hydravion et un réservoir.

[95] Ce à quoi la Ville répond que le règlement n° 2023-554 a pour effet de créer de nouvelles zones résidentielles 408-1 R, 408-2 R et 408-3 R, ainsi que d'agrandir la zone de conservation 406 CN. Par conséquent, les trois (3) nouvelles zones résidentielles sont ceinturées d'une zone de conservation agrandie et d'une zone récréative existante. Il n'y a donc pas lieu d'inclure des normes particulières d'aménagement, puisqu'il n'y a pas de zones contraignantes contiguës aux zones résidentielles.

[96] Selon la Ville l'objectif de l'adoption de ce règlement est justement de soustraire tout usage industriel qui est d'ailleurs actuellement permis dans ce secteur. Ainsi, l'objectif d'aménagement identifié au plan d'urbanisme est, d'une part, atteint par la « ceinture de zones de conservation et de récréation » et, d'autre part, inapplicable au secteur visé par le règlement contesté puisqu'aucun secteur contraignant n'est contigu aux zones à usages résidentiels.

[97] La Ville a raison. En effet, lorsque l'on consulte la carte « plan d'affectation du sol » figurant à l'annexe B du règlement n° 2023-554, on constate effectivement que la zone 408-1R est contiguë uniquement à la zone 406-CN. L'acronyme « CN » signifie « conservation ».

[98] De plus, on constate que la zone 408-2R est, elle aussi, contiguë uniquement à la zone 406-CN.

[99] La zone 408-3R est quant à elle contiguë à deux zones, la 406-CN et à la 405-REC. L'acronyme « REC » signifie « récréation loisirs parcs et espaces verts ».

[100] Il apparaît que les zones 408-1R, 408-2R et 408-3R ne sont contiguës à aucune zone contraignante, c'est-à-dire en l'espèce à aucune zone industrielle.

[101] De plus tel que mentionné précédemment, la Ville a prévu des zones tampons en entourant les zones 408-1R, 408-2R et 408-3R par des zones de conservation et récréatives.

[102] Ainsi, les modifications apportées par le règlement n° 2023-554 ne contredisent donc pas le moyen de mise en œuvre b) de l'objectif 3 du thème 2 du Plan. Au contraire, il restreint les usages pouvant être conflictuels avec un usage résidentiel de chalets déjà existant et les entoure de zones tampons.

[103] Cette allégation de non-conformité n'est pas retenue.

### **Clôtures**

[104] Les demandeurs soumettent que le règlement n° 2023-554 est non conforme au règlement de zonage n° 2007-103 article 10.1.5 qui prévoit que :

« 10.1.5 Sous réserve de dispositions particulières liées à l'entreposage, tout terrain utilisé à des fins industrielles, publiques ou commerciales, adjacent à un terrain utilisé ou pouvant être utilisé à des fins résidentielles, doit être pourvu d'une clôture non ajourée d'un mètre quatre-vingts (1,80) minimum de hauteur sur tous les côtés adjacents à l'usage résidentiel. Cette clôture doit être conforme aux dispositions de l'article 10.3 du présent règlement. »

[105] Ils font valoir qu'il n'y a pas de clôture ajourée d'une hauteur d'un mètre quatre-vingts (1,80) minimum qui sépare les côtés adjacents à l'usage résidentiel des terrains (infrastructures) utilisés à des fins industrielles, où se trouve les hydrobases.

[106] Ils ajoutent que l'obligation de mettre en place une clôture n'est mentionnée ni au règlement de zonage n° 2023-554, ni au cahier des spécifications figurant à son annexe C.

[107] Ce à quoi la Ville répond que le mandat de la Commission est l'analyse de la conformité du règlement n° 2023-554 au plan d'urbanisme tel que modifié et non au règlement de zonage n° 2007-103. Néanmoins, le reste du règlement de zonage continue d'être applicable à l'ensemble du territoire, y compris l'article 10.1.5.

[108] La Commission est du même avis que la Ville. L'analyse de la conformité du règlement n° 2023-554 se fait relativement au Plan d'urbanisme de la Ville.

[109] Cette allégation des demandeurs ne peut donc pas être retenue par la Commission.

## **CONCLUSION**

[110] Pour les motifs exposés précédemment, la Commission est d'avis que le règlement n° 2023-554 « *Amendement au règlement de zonage n° 2007-103 – Création des zones 408-1 R, 408-2 R, 408-3 R et protection autour du Lac des Rapides – Règlement de concordance* » est conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Sept-Îles n° 2007-102.

**PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC :**

- **DONNE AVIS** que le Règlement n° 2023-554 intitulé « *Amendement au règlement de zonage n°2007-103 – Création des zones 408-1 R, 408-2 R, 408-3 R et protection autour du Lac des Rapides – Règlement de concordance* » de la ville de Sept-Îles est conforme au Plan d'urbanisme règlement numéro 2007-102 de la Ville de Sept-Îles.

---

Martin St-Laurent  
Juge administratif

MSL/md

Louise Gagnon,  
Denis Bouchard,  
Terry Kennedy  
Pour les demandeurs

M<sup>e</sup> Pier-Olivier Fradette  
Lavery, De Billy s.e.n.c.r.l.  
Pour la mise en cause

Audience tenue par visioconférence, le 31 août 2023

La version numérique de ce document constitue l'original de la Commission municipale du Québec	
Secrétaire	Président