

Québec, le 27 juillet 2022

**PAR COURRIEL**

[nathalie.girard@sainte-julienne.com](mailto:nathalie.girard@sainte-julienne.com)

Madame Nathalie Girard  
Directrice générale  
Municipalité de Sainte-Julienne  
2450, rue Victoria  
Sainte-Julienne (Québec) J0K 2T0

**Objet :** Conclusions et recommandations à la suite d'une divulgation d'actes répréhensibles à l'égard de la Municipalité de Sainte-Julienne

Madame la Directrice générale,

Vous trouverez, ci-joint, le rapport de la Direction des enquêtes et des poursuites en intégrité municipale (DEPIM) de la Commission municipale du Québec en application de l'article 15 de la *Loi facilitant la divulgation des actes répréhensibles à l'égard des organismes publics* (LFDAROP). Ce rapport contient les conclusions et recommandations de la Commission concernant la situation portée à son attention et mentionnée en objet.

À la suite de son enquête, la DEPIM conclut qu'un important développement résidentiel a été réalisé sur un terrain situé dans une zone de conservation au sens du plan de zonage et à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Plusieurs, sinon la totalité, des constructions, ont été effectuées sans permis de construction et en contravention à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité. De plus, pour plusieurs résidences, l'inscription au rôle d'évaluation n'est pas conforme à la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Conformément à l'article 15 de la LFADROP, la Commission requiert d'être informée des mesures correctrices mises en place par la Municipalité. À cette fin, par la présente, le soussigné désigne, conformément à la *Loi sur la Commission municipale*, M<sup>e</sup> Denis Michaud, vice-président aux affaires municipales, afin d'assurer le suivi des recommandations de la Commission.

...2

Ainsi, nous vous demandons de faire un suivi des mesures correctrices mises en place à l'adresse [secretariat@cmq.gouv.qc.ca](mailto:secretariat@cmq.gouv.qc.ca) d'ici le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Nous vous remercions de votre collaboration et nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice générale, nos salutations distinguées.

M<sup>e</sup> Jean-Philippe Marois  
Président de la Commission municipale du Québec

p. j. Rapport intitulé « Conclusions et recommandations à la suite d'une divulgation d'actes répréhensibles à l'égard de la Municipalité de Sainte-Julienne »

# COMMISSION MUNICIPALE DU QUÉBEC

JUILLET 2022

DIRECTION DES ENQUÊTES ET DES  
POURSUITES EN INTÉGRITÉ MUNICIPALE

## RAPPORT D'ENQUÊTE

Conclusions et recommandations à la suite  
d'une divulgation d'actes répréhensibles à l'égard  
de la Municipalité de Sainte-Julienne



## Avertissement

Le contenu de ce document expose des faits ayant mené à la tenue d'une enquête, énonce les éléments sur lesquels s'appuie l'analyse et rend compte des conclusions de la Direction des enquêtes et des poursuites en intégrité municipale de la Commission municipale du Québec ainsi que de ses recommandations.

Les personnes qui ont collaboré à l'enquête ou qui sont à l'origine de celle-ci ne sont pas identifiées, et ce, dans le respect du principe de la confidentialité et de la protection contre les représailles. Il en va de même de toute information qui permettrait d'identifier l'une ou l'autre de ces personnes.

L'article 30 de la *Loi facilitant la divulgation d'actes répréhensibles à l'égard des organismes publics* interdit à toute personne d'exercer des représailles contre une personne pour le motif qu'elle a, de bonne foi, fait une divulgation ou collaboré à une vérification ou à une enquête menée en raison d'une divulgation. À cet effet, des amendes de 2 000 à 20 000 \$ sont prévues pour des personnes physiques et de 10 000 à 250 000 \$ pour des personnes morales.

Ce document a été réalisé par la Direction des enquêtes et des poursuites en intégrité municipale de la Commission municipale du Québec.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [www.cmq.gouv.qc.ca](http://www.cmq.gouv.qc.ca).

ISBN : 978-2-550-92356-5 (PDF)

© Commission municipale du Québec, 2022

# Table des matières

1 – Le cadre légal de l’enquête .....	4
2 – La divulgation.....	4
3 – L’enquête.....	4
4 – Les conclusions .....	9
5 – Les recommandations .....	9



## 1 – Le cadre légal de l'enquête

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022<sup>1</sup>, la Commission municipale du Québec (ci-après « la Commission ») est chargée d'appliquer la *Loi facilitant la divulgation d'actes répréhensibles à l'égard des organismes publics*<sup>2</sup> (ci-après « LFDAROP ») auprès des organismes municipaux<sup>3</sup>. Pour exercer ces fonctions, la Commission a désigné<sup>4</sup> la Direction des enquêtes et des poursuites en intégrité municipale (ci-après « DEPIM ») pour appliquer les articles 17.1 et 17.2 de la LFDAROP.

L'article 17.1 de la LFDAROP se lit ainsi :

**17.1.** Les divulgations concernant les organismes publics visés au paragraphe 9.1° de l'article 2 sont traitées par la Commission municipale du Québec dans le respect des règles prévues aux articles 10 à 15, compte tenu des adaptations nécessaires.

Conformément à l'article 29 de la LFDAROP et à l'article 25 de la *Loi sur le Protecteur du citoyen*<sup>5</sup>, la DEPIM est investie des pouvoirs et de l'immunité des commissaires nommés en vertu de la *Loi sur les commissions d'enquête*<sup>6</sup>, sauf du pouvoir d'imposer l'emprisonnement.

1. Art. 105 à 112 et 146 de la *Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives* (LQ 2021, c. 31).

2. RLRQ, c. D -11.1.

La DEPIM s'est dotée d'une procédure concernant la divulgation d'un acte répréhensible et son traitement, laquelle est accessible sur le site de la Commission à l'adresse suivante : [www.cmq.gouv.qc.ca/guides](http://www.cmq.gouv.qc.ca/guides).

## 2 – La divulgation

La DEPIM a reçu une divulgation selon laquelle un acte répréhensible aurait été commis à l'égard de la Municipalité de Sainte-Julienne (ci-après « la Municipalité »).

Selon la divulgation, des travaux de construction et d'abattage d'arbres auraient été effectués sans permis sur le terrain d'une entreprise appartenant à un membre du conseil.

## 3 – L'enquête

Dans le cadre de son enquête, la DEPIM doit déterminer si les faits allégués dans la divulgation sont avérés et, le cas échéant, s'ils constituent un acte répréhensible commis à l'égard de la Municipalité en application de la LFDAROP.

Pour ce faire, la DEPIM a recueilli les documents requis en lien avec cette situation et a obtenu la version des faits de plusieurs témoins, dont les personnes mises en cause.

3. Art. 6, 12.1, 17.1, 17.2, 29, 32 et 34 de la LFDAROP.

4. Art. 19 de la *Loi sur la Commission municipale*, RLRQ, c. C -35.

5. RLRQ, c. P-32.

6. RLRQ, c. C-37.

## Développement résidentiel en zone de conservation

Le maire de la Municipalité est l'unique actionnaire et administrateur d'une société propriétaire d'un terrain d'une superficie de 41 hectares, situé sur le territoire de la Municipalité.

Cette société exploite un camping aménagé, ouvert aux usagers saisonniers et aux visiteurs, tant en véhicules récréatifs qu'en tentes. Des bâtiments accessoires au camping y sont également érigés (dont un pavillon d'accueil, un restaurant, un bar, et une auberge).

Parallèlement à cet usage récréotouristique, au cours des deux dernières décennies, plus de 160 habitations ont été construites sur le terrain de la société, dont la valeur au rôle d'évaluation de la Municipalité oscille entre 5 600 \$ et 255 000 \$. Les résidences ont toutes été érigées sur le terrain de la société, lequel n'a pas été subdivisé.

Ce développement résidentiel est désigné sous le vocable « Domaine », au même titre que d'autres développements résidentiels sur le territoire de la Municipalité. Il est cependant situé dans une zone de conservation au sens de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité et, par conséquent, à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Les témoignages et les documents obtenus dans le cadre de l'enquête démontrent que plusieurs, sinon la totalité, des constructions du Domaine, ont été effectuées sans permis de construction et en contravention à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité.

### Règlement sur les permis et certificats

L'article 13 du *Règlement sur les permis et certificats*<sup>7</sup> de la Municipalité prévoit ceci :

**13.** Quiconque veut exécuter des projets de construction, d'agrandissement, de transformation, de rénovation, de réparation ou d'addition de bâtiments doit, au préalable, obtenir un permis de construction, d'agrandissement ou de rénovation mineure ou majeure, selon la nature des travaux. [...]

L'enquête effectuée par la DEPIM permet de conclure que l'obligation de détenir un permis pour effectuer des travaux de construction existait dès la fondation du Domaine.

7. *Règlement sur les permis et les certificats*, n° 969-18, 28 mars 2018.

8. *Règlement de zonage*, n° 377, 3 mars 2021 (ci-après « *Règlement de zonage* »).

De plus, selon la preuve, il appert que des travaux d'abattage d'arbres ont également été effectués sans autorisation, alors qu'elle était nécessaire en vertu de l'article 26.1 du même règlement :

**26.1** Quiconque veut abattre un ou des arbres doit, au préalable, obtenir un certificat d'autorisation à cet effet.

### Règlements de zonage et de lotissement

Selon le *Règlement de zonage* de la Municipalité, le terrain de la société est situé dans la zone de conservation CN2-20<sup>8</sup>, dans laquelle les usages résidentiels autorisés sont les suivants :

- Résidentiel — Classe H (maisons mobiles);
- Résidentiel — Classe A (unifamiliale).

L'enquête a révélé que l'usage résidentiel de maisons mobiles est exercé conformément aux règlements d'urbanisme de la Municipalité.

En effet, le *Règlement de zonage* autorise, dans la zone CN2-20, l'implantation de plusieurs maisons mobiles sur un seul terrain<sup>9</sup>, pourvu que chacune d'entre elles ait un emplacement d'au moins 1 500 pieds carrés<sup>10</sup> (139,35 mètres carrés) et ne soit pas agrandie de plus de 50% :

#### c) Les normes d'implantation d'une maison mobile

Une maison mobile ne peut être implantée que sur un emplacement d'au moins 139,35 mètres carrés (1 500 pieds carrés) loué par le propriétaire de ladite maison mobile auprès du propriétaire d'un parc de maisons mobiles en respectant les normes d'implantation prévues à la grille des usages et normes de l'article 77 à l'égard de l'usage résidentiel de classe H (maisons mobiles), en fonction de cet emplacement.

9. *Règlement de zonage*, art. 72.

10. *Règlement de zonage*, art. 211.1, par. c) et g).

g) La construction d'une annexe à une maison mobile est permise. Toutefois, toute annexe d'une maison mobile doit être pourvue d'une porte ou d'une fenêtre sur le côté de cette annexe qui donne sur l'allée de circulation. La superficie de l'ensemble des annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie de la maison mobile.

Cependant, il appert des photographies jointes en annexe du présent rapport que plusieurs résidences du Domaine ne correspondent pas à la notion de « maison mobile » telle qu'elle est définie par le *Règlement de zonage* :

Habitation contenant un seul logement, fabriquée en usine et conçue pour être déplacée sur un véhicule jusqu'au terrain qui lui est destiné.

Contrairement aux maisons mobiles, ces résidences ne sont pas conformes aux dispositions des règlements d'urbanisme de la Municipalité, pour les motifs qui suivent.

D'une part, l'article 277 k) du *Règlement de zonage* autorise les mini-maisons sur un terrain de camping :

#### K) Mini-maisons sur un terrain de camping

Nonobstant les paragraphes précédents, les mini-maisons sont autorisées, pour la location ou la vente, seulement sur un terrain de camping sous forme d'un projet intégré. Ces maisons peuvent être habitées à l'année. Ce type d'habitation unifamiliale doit être construit sur une semelle de fondation en béton continu à l'épreuve du gel. Les superficies minimales de plancher doivent varier entre 32 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>. Les matériaux de finition extérieure utilisés doivent être conformes aux articles 62 et 81.1 du présent règlement.

Or, l'enquête a révélé qu'aucune des résidences érigées sur le terrain du Domaine n'est construite sur une semelle de fondation en béton continu ni n'a été autorisée sous forme de projet intégré.

De surcroît, le *Règlement de zonage* n'autorise pas les projets intégrés dans les zones de conservation<sup>11</sup>.

D'autre part, le *Règlement de zonage* prévoit qu'il ne doit y avoir qu'une seule résidence par terrain<sup>12</sup>, alors que les résidences du Domaine ont toutes été érigées sur un seul et même terrain.

Le *Règlement de lotissement*<sup>13</sup> ne permet pas, quant à lui, la subdivision du terrain (ou lot) de manière à ce que chaque résidence puisse être érigée sur son propre terrain tel que requis par le *Règlement de zonage*.

En fait, pour qu'un nouveau terrain (ou lot) soit créé, il doit être situé en bordure d'une voie publique ou privée. Or, les emplacements sur lesquels les résidences ont été érigées ne sont pas situés en bordure de telles voies.

De plus, l'article 32 du *Règlement de lotissement* prévoit qu'aucune nouvelle voie ne peut être créée dans une zone de conservation, telle la zone CN-20. Il appert donc que la subdivision du terrain du Domaine n'est pas autorisée par le *Règlement de lotissement*.

Ce règlement fixe par ailleurs la superficie minimale d'un terrain pour un usage résidentiel à 1500 mètres carrés sur un lot situé en zone de conservation et desservi par un système de distribution d'eau potable ou un système de traitement des eaux usées<sup>14</sup>. Considérant le nombre de résidences érigées sur le terrain du Domaine, il est permis de penser que les normes de densité seraient difficiles à respecter.

Soulignons, en terminant, que n'ayant pas fait l'objet de subdivisions cadastrales, la construction des résidences n'a pas été précédée d'une cession de terrains pour fins de parc ni du versement de la somme d'argent exigible en vertu du *Règlement de lotissement* de la Municipalité (10 % de la valeur du terrain à céder).

#### Contraventions aux règlements d'urbanisme

Il appert de ce qui précède que le développement résidentiel du Domaine a été effectué, en grande partie en contravention à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité.

Or, toute contravention aux règlements d'urbanisme constitue des infractions rendant passible les contrevenants à des amendes pouvant aller jusqu'à 5 000\$ par infraction.<sup>15</sup>

Les bâtiments construits en contravention des règlements

11. *Règlement de zonage*, art. 72.

12. *Règlement de zonage*, art. 102 et grille des spécifications.

13. *Règlement de lotissement*, n° 378 (ci-après « *Règlement de lotissement* »), art. 39.

14. *Règlement de lotissement*, art. 36.

15. *Règlement sur les permis et les certificats*, n° 969-18, 28 mars 2018, art. 48 (1).

de zonage et de lotissement sont des infractions continues qui constituent, jour par jour, une infraction séparée et distincte rendant ainsi passibles les contrevenants à des amendes quotidiennes cumulatives<sup>16</sup>.

De manière alternative ou cumulative, la Cour supérieure peut, sur demande du procureur général, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec un règlement de zonage ou de lotissement et, s'il n'existe pas d'autre remède utile, ordonner la démolition de la construction ou la remise en état du terrain<sup>17</sup>.

De surcroît, pour les motifs décrits ci-après, la réglementation municipale peut difficilement être modifiée de façon à autoriser le développement résidentiel, puisque les modifications nécessaires ne respecteraient pas le schéma d'aménagement et de développement de la municipalité régionale de comté (MRC) de Montcalm.

Or, il est bien établi qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « LAU »), les règlements d'urbanisme d'une municipalité locale doivent être conformes au schéma d'aménagement et de la MRC sur le territoire de laquelle elle est située<sup>18</sup>.

### **Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Montcalm**

Le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Montcalm<sup>19</sup> interdit les développements résidentiels à haute densité et les projets intégrés résidentiels dans une aire d'affectation forestière, soit l'aire d'affectation dans laquelle est situé le terrain du Domaine.

En effet, selon l'article 2.4.1 h) du schéma, seuls les usages résidentiels de très faible densité le long des chemins existants sont autorisés. Le schéma interdit par ailleurs l'ouverture de nouvelles rues ou de voies publiques dans les aires forestières et fixe la superficie minimale des nouveaux terrains lotis à 5 000 mètres carrés.

Cette préoccupation d'interdire les projets de développement résidentiel dans les aires forestières répond aux objectifs des orientations gouvernementales en

matière d'aménagement du territoire, dont celle « d'orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation » :

Avec les différentes modifications apportées à son document de planification, la MRC de Montcalm met en avant sa volonté de consolider les noyaux urbains de son territoire et d'éviter l'éparpillement du développement résidentiel, ce qui rencontre pleinement les attentes en lien avec l'Orientation 10 soit, Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en accordant la priorité à celui du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées et, à l'extérieur du territoire du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées, orienter en priorité le développement urbain et consolider le tissu urbain existant dans les secteurs desservis en infrastructures d'alimentation en eau potable et par les réseaux de transport en commun<sup>20</sup>.

Suivant ce qui précède, il appert que le développement résidentiel du Domaine n'est pas conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Montcalm. De plus, toute modification du schéma visant à autoriser un tel développement résidentiel en zone de conservation se heurterait aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Or, en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, toute modification au schéma d'aménagement et de développement d'une MRC doit être conforme aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire<sup>21</sup>.

### **Loi sur la fiscalité municipale**

L'enquête a révélé que bien que les quelque 160 résidences du Domaine aient été construites sur un seul lot, elles appartiennent à des propriétaires distincts. Elles constituent chacune une unité d'évaluation (matricule) distincte et sont inscrites au rôle d'évaluation municipale au nom de leurs propriétaires. Les comptes de taxes municipales sont ainsi transmis directement aux propriétaires.

16. *Règlement sur les permis et les certificats*, n° 969-18, 28 mars 2018, art. 48 (1).

17. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1 (ci-après « LAU »), art. 227.

18. LAU, art. 53.9.

19. *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC de Montcalm, en ligne : <https://www.mrcmontcalm.com/storage/app/media/version-administrative-schema-damenagement-revise.pdf>, p. 184.

20. *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC de Montcalm, p. 184.

21. LAU, art. 53.7. Voir à ce sujet : [Règle de conformité — Outils de planification — Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation \(gouv.qc.ca\)](#).

Après analyse, il appert que ces inscriptions au rôle ne sont pas conformes aux dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (« LFM »)<sup>22</sup>.

En effet, selon le principe général, un immeuble doit constituer une seule et unique unité d'évaluation et cette unité doit être inscrite au nom du propriétaire du terrain<sup>23</sup>.

L'unité d'évaluation peut néanmoins être scindée lorsque le fonds de terre est grevé d'un droit de superficie publié au registre foncier ou dans la situation particulière d'une roulotte devenue un immeuble. Dans ces deux cas précis, l'évaluation peut être inscrite au nom des propriétaires des immeubles :

**39.** Si un immeuble fait l'objet d'un droit de superficie en vertu d'un acte inscrit au Bureau de la publicité foncière, la partie de l'immeuble située sous l'assiette du droit de superficie constitue une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom du propriétaire de cette partie, et la partie de l'immeuble constituant l'assiette du droit de superficie et celle située au-dessus constituent une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom du superficiaire.

**40.** Chaque bien qui était une roulotte avant de devenir un immeuble, s'il n'appartient pas au même propriétaire que le terrain sur lequel il est placé, constitue, avec les autres immeubles situés sur son assiette, une unité d'évaluation distincte portée au rôle au nom de son propriétaire.

Au moment de l'enquête, aucun droit de superficie n'était publié au registre foncier. Soulignons à ce sujet qu'un simple bail non accompagné d'une permission de construire ne peut créer un droit de propriété superficiaire. Le bail doit préciser le sort du bâtiment construit par un tiers sur le terrain d'un propriétaire qui aurait renoncé à l'accession<sup>24</sup>. Les copies de baux obtenus dans le cadre de l'enquête sont en réalité des baux de terrains destinés à l'installation de maisons mobiles dans un parc de maisons mobiles, et ce, même pour les résidences qui ne sont pas des maisons mobiles. Ces baux ne faisant pas mention de la renonciation à l'accession par le propriétaire, ils ne peuvent constituer des droits de propriété superficiaire.

Suivant ce qui précède, outre les maisons mobiles devenues immeubles au sens de l'article 40 LFM, l'inscription au rôle d'évaluation des résidences érigées sur le terrain du Domaine n'est pas conforme à la législation applicable.

Par ailleurs, contrairement à la procédure en vigueur sur le territoire de la Municipalité, la firme d'évaluateurs mandatée par la MRC de Montcalm dans le cadre d'une entente avec la Municipalité, ne modifie pas le rôle d'évaluation sur présentation d'une preuve de la délivrance d'un permis, puisque comme déjà mentionné, il n'est pas d'usage au Domaine de demander de permis pour la construction ou la rénovation d'un bâtiment. Une procédure parallèle a donc été mise en place selon laquelle, les responsables du Domaine informe directement la firme d'évaluation de la construction d'un nouveau bâtiment de manière à ce que le rôle soit modifié.

### Connaissance des irrégularités

L'enquête a révélé que la situation irrégulière du Domaine est connue des élus municipaux et de l'administration, et ce, depuis les premiers travaux effectués au tournant des années 2000.

Malgré cela et jusqu'à tout récemment, aucune mesure tangible n'a été prise pour faire appliquer la réglementation municipale ou encore pour remédier à la situation.

En fait, tant les élus municipaux que l'administration municipale, savaient qu'il était d'usage qu'aucun permis ne soit demandé pour les travaux réalisés au Domaine, mais l'enquête n'a pas pu démontrer pourquoi, tous toléraient la situation sans poser de question ni tenter de connaître l'ampleur du développement résidentiel en cours.

On semblait satisfait de percevoir les taxes municipales sans avoir à se préoccuper du respect de la réglementation.

Il est pourtant du devoir d'un directeur général de veiller à l'exécution des règlements de la municipalité<sup>25</sup> tout comme il est du devoir du maire de s'assurer que les dispositions de la loi, les règlements et les ordonnances du conseil soient fidèlement et impartialement mis à exécution<sup>26</sup>.

Le maire, seul actionnaire et administrateur de l'entreprise propriétaire du Domaine, est également au courant de la

22. *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, (ci-après « LFM »), art. 35.

23. LFM, art. 35. Voir à ce sujet : *Ville de Granby c. 9116-5803 Québec inc.*, 2022 QCCA 366, par. 33

24. *Ghislain Thériault c. Témiscouata-Sur-Le-Lac (Ville)*, 2014 CanLII 61031 (QC TAQ), par. 62.

25. *Code municipal du Québec*, RLRQ, c. C-27.1 (ci-après « CMQ »), art. 211 et 212 et *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c. C-19 (ci-après « LCV »), art. 114.1.

26. CMQ, art. 142 et LCV, art. 52.

situation irrégulière de sa propriété depuis de nombreuses années. Soulignons qu'avant d'être élu au poste de maire en novembre 2021, il occupait le poste de conseiller municipal depuis 2013.

Malgré ses prétentions, il savait ou aurait dû savoir que si la Municipalité refusait de délivrer des permis de construction, ce n'est pas parce que les travaux ne nécessitaient pas de permis, mais bien parce que la situation du Domaine était dérogatoire à la réglementation municipale.

De plus, il n'a jamais tenté de se conformer, se limitant à exiger de la Municipalité qu'elle trouve une solution au fait que l'utilisation de sa propriété ne soit pas conforme aux règlements applicables, de même qu'au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Or, une municipalité n'a aucune obligation de voir à rendre conforme un développement résidentiel déjà réalisé. En revanche, il appartient à tout contribuable de faire usage de son terrain, de réaliser tout ouvrage et d'ériger toute construction conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

L'enquête a révélé que l'administration municipale en place n'accepte plus le *statu quo* et a entrepris au cours de la dernière année des démarches pour voir à l'application de la réglementation municipale sur le Domaine.

Parallèlement, en avril dernier, un conseiller a soumis au conseil municipal une résolution visant à faire enquête sur le camping et le Domaine. Cette résolution n'a pas pu être discutée, puisque tant le maire que les membres de son équipe politique se sont retirés en prétextant un conflit d'intérêts.

Le conseil ayant perdu quorum, la résolution a été acheminée à la MRC de Montcalm. Le 26 avril, la MRC a par résolution demandé aux officiers et professionnels de la Municipalité d'inspecter la propriété et d'en rendre compte au directeur général de la MRC. Au moment de la publication du présent rapport, le compte rendu n'avait pas été rendu public.

## 4 – Les conclusions

En raison de ce qui précède, la DEPIM conclut qu'un acte répréhensible a été commis par l'administration municipale et les élus municipaux à l'égard de la

Municipalité au sens des paragraphes 1° et 4° de l'article 4 de la LFDAROP, soit une contravention à une loi du Québec ou à un règlement pris en application d'une telle loi et un cas de mauvaise gestion par la Municipalité.

## 5 – Les recommandations

Au regard de ce qui précède, la DEPIM recommande à la Municipalité :

1. En général, de veiller à l'application de ses règlements d'urbanisme ;
2. Spécifiquement, d'analyser en profondeur la situation décrite dans le présent rapport et d'appliquer les mesures correctrices et/ou punitives qui s'imposent, et ce, dans le respect des lois et des règlements municipaux applicables ;
3. De s'assurer que les inscriptions au rôle d'évaluation respectent la *Loi sur la fiscalité municipale*.

La directrice générale de la Municipalité a été informée des conclusions et des recommandations contenues dans le présent rapport auxquelles elle adhère.

Le maire a également été informé de ces mêmes conclusions et recommandations. Il a eu l'occasion de présenter ses observations lesquelles ont été prise en considération dans la rédaction du rapport.

Notons que le présent rapport est publié en vertu de la *Loi facilitant la divulgation d'actes répréhensibles à l'égard des organismes publics*<sup>27</sup> et ne vise pas la situation éthique et déontologique d'un élu.

Québec, le 25 juillet 2022

### ORIGINAL SIGNÉ

Direction des enquêtes et des poursuites  
en intégrité municipale

27. RLRQ, c. D -11.1.

**Commission  
municipale**

**Québec** 

*La saine gestion au bénéfice de tous*



# Annexe

