

QUALIFICATION D'UN USAGE AU PLAN MUNICIPAL : RAPPEL DES BALISES APPLICABLES

Publié le 10 février, 2023

Catégories: [Perspectives](#), [Publications](#)

Une récente décision de la Cour d'appel du Québec^[1] rappelle certaines balises permettant de rattacher les activités réalisées sur un site donné à une classe d'usage au sens de la réglementation municipale.

Dans cette affaire, une entreprise et la municipalité de Saint-Apollinaire étaient en désaccord sur la qualification à donner à l'usage ayant cours sur le site de l'entreprise. La municipalité prétendait qu'il s'agissait d'un usage « Récupération et triage de produits divers » alors que l'entreprise prétendait qu'il s'agissait d'un usage « Vente de gros métaux et minéraux (excepté les produits du pétrole et les rebuts) ».

Or, cette qualification était déterminante pour l'entreprise, car une autre entreprise exerçait déjà des activités dont l'usage était qualifié de « Récupération et triage de produits divers » et un seul usage de cette classe était permis dans la zone concernée.

La Cour d'appel a rejeté la conclusion du juge de première instance qui avait donné raison à l'entreprise et, principalement sur la base de sa propre jurisprudence, a rappelé la démarche à suivre pour qualifier les activités sur un site donné:

« [...] le Tribunal aurait dû procéder à « [...] la cueillette des faits et ensuite leur examen en regard de la classification des usages prévue au règlement de zonage applicable ». Il lui fallait considérer l'ensemble de l'activité de l'entreprise et ne pas se limiter à son activité de « vente ». Ce faisant, il aurait conclu que les métaux vendus par l'intimée sont des rebuts.

[...] Il n'est pas possible d'éviter, en l'espèce, de qualifier cette matière de « rebut ». Cela ne signifie pas que le rebut ne puisse pas avoir une valeur. D'ailleurs, plusieurs types de rebuts peuvent être revalorisés d'une manière ou de l'autre, incluant pour la production d'énergie, et la matière qu'ils contiennent peut avoir une certaine valeur économique.

[...] la classe d'usage ne peut dépendre de la valeur subjective qu'accorde une personne aux biens dont elle fait l'usage sur ses lots. Ce n'est pas parce qu'une entreprise accorde une valeur à un rebut ou un résidu que ses activités peuvent éviter la classification de récupération ou de gestion

de matières résiduelles.

[...] c'est l'usage réel qui est fait du lot qui est déterminant pour classer un usage dans une catégorie que prévoit un règlement de zonage, et non la destination finale des biens qui y sont utilisés. »

Un facteur important relevé dans la décision est que les contrats signés par l'entreprise opérant le site avec ses fournisseurs identifiaient tous la nature de ses services comme la disposition de rebuts.

Les conséquences pour l'entreprise furent significatives : la Cour d'appel lui a ordonné de cesser immédiatement ses activités de récupération et de triage sur le site en question, et de procéder à l'enlèvement de tous les biens qui y étaient entreposés.

Des questions similaires relatives à la qualification d'activités qui impliquent des matières résiduelles risquent de se poser à nouveau dans le contexte où l'on accorde une importance croissante à la valorisation de matières résiduelles comme alternative à leur enfouissement. En lien avec de tels projets de valorisation, il sera souhaitable que les municipalités fassent preuve d'ouverture quant aux modifications de zonage qui pourraient être requises pour accueillir ces activités, qui s'inscrivent dans l'économie circulaire. Par ailleurs, cette décision illustre le pouvoir exercé par certaines municipalités de limiter, dans une zone donnée, le nombre d'entreprises pouvant exercer un usage donné.

[1] Municipalité de Saint-Apollinaire c. 6669174 Canada inc. 2023 QCCA 30

par [Martin Thiboutot](#)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt obtenir des conseils juridiques précis.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l. 2023