

M^e Stéphanie Provost
Associée et avocate, PFD Avocats
M^e Thomas Roussy
Avocat, PFD Avocats



L'OBLIGATION POUR L'OMBE DE STATUER SUR LES DROITS ACQUIS LORS DE L'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE PERMIS

Lorsque l'OMBE reçoit une demande de permis complète, doit-il statuer sur l'existence de droits acquis pour délivrer le permis? La Cour supérieure a répondu à cette question dans l'affaire *Sable des Forges inc. c. Ville de Trois-Rivières*¹.

Cette décision présente un intérêt particulier pour l'OMBE puisqu'elle clarifie son rôle lorsque des droits acquis sont invoqués à l'appui d'une demande de permis. Plus précisément, la Cour confirme que l'OMBE ne peut pas refuser de statuer sur l'existence de droits acquis au motif que cette détermination relève des tribunaux. Ce jugement apporte ainsi des enseignements pratiques importants pour le traitement des demandes de permis impliquant des usages dérogatoires protégés par droits acquis.

Résumé des faits et questions en litige

L'affaire concerne une entreprise qui exerce, depuis plusieurs décennies, diverses activités industrielles sur un immeuble situé dans la Ville de Trois-Rivières (ci-dessous l'« Immeuble »). Au fil des années, ces activités se développent notamment dans le domaine de la récupération et de la valorisation du verre. Les opérations réalisées sur le site comprennent entre autres le triage du verre recyclé. Ces activités sont alors expressément autorisées par la réglementation municipale.

Toutefois, lors de modifications réglementaires en 2021, les usages liés à la récupération et à la valorisation du verre sont retirés des usages autorisés dans la zone où se situe l'Immeuble. Malgré ce changement réglementaire, les activités se poursuivent de façon continue sur l'Immeuble.

En décembre 2024, l'entreprise dépose une demande de permis visant la construction d'un bâtiment destiné au triage optique du verre. Ce projet vise essentiellement à moderniser les opérations existantes de triage du verre. Selon l'entreprise, il s'agit d'une simple évolution technologique d'activités déjà exercées sur l'Immeuble.

La position adoptée par la Ville de Trois-Rivières (ci-dessous la « Ville ») est importante pour comprendre le litige. Dans le cadre de l'analyse de la demande de permis, la Ville reconnaît que des activités de récupération et de triage du verre sont exercées sur l'Immeuble de façon ininterrompue depuis plusieurs années. Elle reconnaît également que l'Immeuble bénéficie de droits acquis relativement aux activités de récupération et de valorisation du verre. La Ville admet même ultérieurement que les opérations de triage du verre constituent une partie intégrante de ces activités.

Toutefois, la Ville refuse de statuer sur l'aggravation possible du caractère dérogatoire de l'usage protégé par droits acquis. Selon elle, une telle détermination relève du pouvoir judiciaire et nécessite une preuve détaillée. Cette position est maintenue malgré l'acquiescement partiel de la Ville reconnaissant les droits acquis dont bénéficie l'Immeuble.

Les droits acquis et l'intensification de l'usage

Avant d'aborder le rôle du fonctionnaire municipal, la Cour analyse la portée des droits acquis dont bénéficie l'Immeuble. Elle rappelle que les activités de récupération et de valorisation du verre étaient légalement exercées, de façon réelle, continue et ininterrompue depuis plusieurs années, avant les modifications réglementaires de 2021. Ces activités bénéficient donc de droits acquis et la Ville elle-même reconnaît l'existence de ces droits acquis.

La question est plutôt de savoir si le projet de triage optique constitue une évolution ou une intensification autorisée de l'usage protégé par droits acquis.

En s'appuyant sur les principes dégagés par la jurisprudence, notamment ceux relatifs à l'intensification d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis, la Cour conclut que le projet de triage optique ne modifie pas la nature fondamentale de l'activité exercée sur le site. La fin visée demeure la même : récupérer, trier et valoriser le verre.

Selon le juge, le projet constitue une modernisation des activités déjà exercées. La preuve ne révèle d'ailleurs aucun impact négatif nouveau sur le voisinage. Au contraire, les nouvelles installations permettraient d'améliorer l'efficacité des opérations et de réduire certaines manipulations.

L'enseignement principal pour les OMBE : l'obligation de statuer sur la portée des droits acquis

Le principal enseignement de la décision concerne l'obligation du fonctionnaire municipal (l'OMBE) de statuer sur la portée des droits acquis lorsqu'il analyse une demande de permis. La Cour rejette expressément la position de la Ville selon laquelle une décision judiciaire serait nécessaire avant qu'une demande de permis puisse être traitée lorsqu'une question relative aux droits acquis est soulevée.

Selon le juge, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* confie au fonctionnaire désigné (l'OMBE) la responsabilité de délivrer ou non un permis. Ce pouvoir est un pouvoir lié. Il implique nécessairement l'analyse objective des éléments de faits et réglementaires pertinents à la demande. Lorsque le requérant invoque des droits acquis, le fonctionnaire ne peut donc pas simplement conclure que la question appartient aux tribunaux.

En d'autres termes, son rôle consiste à vérifier les faits et à appliquer les critères prévus par la réglementation. Une fois cette analyse effectuée, il doit rendre une décision. Cette obligation demeure la même lorsqu'il est question de droits acquis. Le simple fait qu'une question soit complexe ou nécessite l'analyse d'éléments historiques ne permet pas au fonctionnaire de refuser de se prononcer.

La décision est particulièrement intéressante parce qu'elle traite aussi de l'aggravation ou de l'intensification d'un usage protégé. La Cour souligne qu'un fonctionnaire municipal est en mesure d'analyser ces questions factuelles dans le cadre du traitement d'une demande de permis. D'ailleurs, la réglementation de la Ville contient elle-même des dispositions relatives à ces questions. Il serait donc difficile de soutenir que l'OMBE peut statuer sur l'existence de droits acquis, mais qu'il ne peut pas statuer sur son évolution ou son intensification.

Pour les OMBE, le message est clair. Lorsqu'une demande de permis est déposée et que le requérant invoque des droits acquis, il faut procéder à une analyse complète. Cette analyse peut, par exemple, nécessiter l'examen des anciens règlements, des permis délivrés antérieurement, des photographies aériennes, des plans, des attestations de conformité ou de tout autre document permettant de comprendre la nature réelle de l'usage exercé. L'OMBE doit aussi possiblement déterminer si le projet proposé constitue la continuité de l'usage existant, une intensification permise ou encore un changement de nature susceptible de faire perdre les droits acquis. Dans le cadre de ces vérifications, l'OMBE pourrait exiger des documents supplémentaires pour prendre position.

En définitive, la Cour conclut que ni la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ni la réglementation municipale, ni la

jurisprudence ne permettent d'exiger systématiquement une décision judiciaire préalable sur l'existence de droits acquis.

Conclusion

Cette décision constitue un rappel important pour les OMBE. Lorsqu'une demande de permis complète exige l'analyse de droits acquis, l'OMBE doit se prononcer sur leur existence et leur portée afin de déterminer si le permis doit être délivré ou refusé.

Il demeure toutefois essentiel de bien circonscrire la portée de la décision. Les principes dégagés par la Cour concernent le traitement d'une demande de permis et non toute question ou demande d'information provenant d'un citoyen ou d'un propriétaire.

Dans le cadre d'une simple demande d'information sur l'existence de droits acquis à un usage ou une construction, l'OMBE devrait plutôt indiquer pouvoir se prononcer sur la portée des droits acquis seulement dans le contexte d'une demande de permis complète accompagnée de toute la documentation requise.

¹ 2026 QCCS 678.



**Une référence en
droit municipal**

Des solutions juridiques adaptées
à un environnement municipal
complexe et en constante évolution

450 436-8244 pfdavocats.com

PFD
AVOCATS