

C A N A D A

Province de Québec
District de Québec

No. 200-05-001316-939

Cour Supérieure

CE, 30 mai mil neuf cent
quatre-vingt-quatorze

**PRÉSENT: L'HONORABLE J. ROGER
BANFORD, J.C.S. (JB-2820)**

**LA COMPAGNIE DE PARTERRES
PORTUGAIS LTÉE,**

Requérante

c.

**CORPORATION MUNICIPALE DE
SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON,**

Intimée

- et -

**MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE
COMTÉ DES
CHUTES-DE-CHAUDIÈRE,**

Mise-en-cause

- et -

MAGDALEN BLANCHET,

Mise-en-cause

- et -

**LE PROCUREUR GÉNÉRAL DE LA
PROVINCE DE QUÉBEC,**

Mis en cause

J U G E M E N T

Il s'agit d'une requête de la compagnie de Parterres Portugais Limitée (ci-après, Parterres Portugais) pour jugement déclaration (453 C.p.c.) et pour l'émission d'un mandamus (844 C.p.c.).

Par sa procédure, dirigée contre l'intimée, la Corporation municipale de Saint-Lambert-De-Lauzon (ci-après, "Saint-Lambert"), la requérante vise un double objectif. D'abord, elle cherche à faire annuler certaines dispositions du règlement de zonage de la municipalité intimée. Ensuite, elle veut obtenir l'émission d'un certificat de conformité lui permettant de poursuivre ses démarches, auprès des autorités provinciales compétentes, afin d'acquiescer toutes les autorisations requises à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière, sur les terrains qu'elle possède dans les limites de Saint-Lambert.

Dans le cadre de sa requête, Parterres Portugais met en cause la municipalité régionale de comté des Chutes-de-la-Chaudière, corporation régionale dont fait partie l'intimée, ainsi que madame Magdalen Blanchet, en sa qualité de secrétaire-trésorière de l'intimée, de même que le Procureur Général de la province de Québec.

Lors de l'audition, les mises en cause M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière et madame Blanchet étaient représentées par le même procureur que la municipalité. Le Procureur Général du Québec a aussi déposé une comparution mais n'était pas représenté à l'audition. Par lettre datée du 21 octobre 1993 (I-36), il laissait d'ailleurs savoir aux procureurs des autres parties qu'il n'entendait pas intervenir lors de l'audition, puisqu'aucune conclusion recherchée par les procédures n'affectait les lois de la province.

C'est dans ce contexte que le Tribunal a accepté d'entendre la cause, malgré que les procédures aient fait l'objet de divers amendements, lesquels n'affectaient toutefois que la

réglementation municipale de l'intimée.

Plus particulièrement, les conclusions recherchées par la requête visent à faire déclarer nulles et "ultra vires", les dispositions réglementaires de la municipalité qui prohibent les activités de tourbières et de sablières dans les zones comprenant les terrains de la requérante, y compris une disposition d'un règlement antérieur déjà abrogé par le règlement de zonage actuellement en vigueur.

En outre, la requérante demande de se voir reconnaître des droits acquis à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur ses lots.

Enfin, elle demande que l'intimée soit tenue d'émettre les certificats ou permis nécessaires à l'exploitation d'une sablière et d'une tourbière ou une attestation que ce type d'activité ne contrevient à aucun règlement municipal ou, à défaut, que le jugement tienne lieu d'un tel document.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

a) La requérante:

À titre de propriétaire de terres faisant partie de lots contigus, toutes situées à l'intérieur des limites de Saint-Lambert, la requérante se prétend titulaire de droits acquis à l'exploitation des activités de tourbières et de sablières sur ses propriétés. Elle soutient que la municipalité intimée l'empêche d'obtenir toutes les autorisations requises par les autorités provinciales compétentes pour l'exploitation licite de son entreprise, sur la foi d'une réglementation illégale qui ne peut lui être opposable.

Elle souligne le caractère totalement prohibitif de la réglementation municipale en vigueur de 1979 à 1991, soit l'article 5.2.2 du règlement U-179, tel qu'amendé par le règlement U-179-A-36. À l'encontre de la nouvelle réglementation qui l'a abrogée, soit le règlement de zonage 243-91 et plus particulièrement les articles 25.1 et 25.7, adoptée par la

municipalité intimée le 7 octobre 1991 et entrée en vigueur le 11 décembre 1991, elle soulève sa non conformité avec le schéma d'aménagement de la M.R.C., adoptée le 30 juin 1987 et la mauvaise foi de l'intimée. Elle plaide de plus, l'illégalité de ces dispositions parce qu'elles comportent un effet prohibitif à l'égard des droits acquis à l'extension des activités de tourbières et de sablières sur ses lots.

La requérante justifie son intérêt d'agir en invoquant que sans une déclaration de nullité des anciennes dispositions de zonage de l'intimée, pour motif "d'ultra vires", elle ne pourra revendiquer de droits acquis à l'encontre d'un usage auquel les dispositions attaquées conféraient un caractère illicite. Elle ajoute que même reconnus, ses droits acquis se trouveraient restreints par la nouvelle réglementation sur le zonage de l'intimée, notamment en raison des limites imposées à l'extension des droits acquis à un usage dérogatoire.

Enfin, elle plaide diligence raisonnable d'agir, en raison des circonstances particulières du cas et de la complexité de la matière.

b) L'intimée:

L'intimée, soulève effectivement la prescription de la procédure intentée à la fin avril 1993, l'absence d'intérêt à soulever un débat de nature théorique et académique, autour d'une réglementation déjà abrogée. Quant aux moyens de fond invoqués par la requérante, l'intimée les conteste vigoureusement, tant sur les questions de faits que de droit.

Elle refuse de reconnaître à la requérante quelques droits acquis que ce soit et lui oppose l'illégalité de ses opérations. Elle nie quelque comportement malicieux ou de mauvaise foi de la part des élus municipaux, dans l'adoption de la nouvelle réglementation relative aux usages permis dans la municipalité.

Elle soutient la légalité du règlement de zonage 243-91 en raison de sa conformité à la

réglementation régionale en vigueur et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.Q., ch. A-19.1).

La municipalité de Saint-Lambert reconnaît toutefois que le règlement de zonage 243-91, permet l'exploitation d'une tourbière sur chacun des lots propriété de la requérante. Elle ajoute que le même règlement autorise l'agrandissement de cette tourbière, sous réserve du respect des conditions imposées par la réglementation provinciale. Elle prétend donc que le débat ne devrait porter que sur la question de la sablière.

Le Tribunal estime en effet, qu'en principe, il n'y aurait pas lieu de discuter de la question, en raison du fait que l'usage de tourbière est dorénavant reconnu comme un usage licite dans les zones A-101 et A-107 du territoire de la municipalité, dans lesquels se retrouvent les différents lots propriété de la requérante. Cependant, il demeure d'intérêt de tenir compte de cette opération particulière dans la mesure où les droits à l'extension des activités de la tourbière, pourraient être restreintes en raison de la nouvelle réglementation municipale et particulièrement du règlement de zonage 243-91.

OBJET DU LITIGE

L'ensemble des problèmes soulevés par les procédures et les prétentions des parties, se regroupent sous cinq questions litigieuses. Les deux premiers volets du débat reposent sur des questions de forme à savoir, l'intérêt d'agir de la requérante au sens de l'article 453 du C.p.c. et la prescription du droit de recours.

Les trois autres volets concernent le fond du litige, à savoir, la légalité de l'article 5.2.2 du règlement U-179 et amendements, les droits acquis de la requérante et la validité des articles 25.1 et 25.7 du règlement de zonage 243-91.

LES FAITS

Pour assurer une bonne compréhension de la discussion, il nous apparaît nécessaire de la

situer dans son contexte particulier, à la lumière des principaux faits mis en preuve.

Le 16 décembre 1986, la requérante, une entreprise spécialisée dans l'aménagement paysager, acquiert à Saint-Lambert, une municipalité régie par le Code municipal du Québec, une partie de lot connu comme le lot 403-P, au coût de 40,500.00\$.

Il s'agit d'un terrain sis en zone agricole, d'une superficie de 19,5 hectares, sur lequel le vendeur exploite déjà une tourbière et une gravière, suivant les termes de l'acte notarié d'acquisition pièce R-1.

Quelques jours plus tard, soit le 19 décembre 1986, Parterres Portugais contracte une promesse d'achat d'une terre vacante, sise sur le même territoire et contiguë au lot 403-P., qu'on désigne comme les lots P-251, P-252, P-253, P-254 et P-255. La superficie couverte par ces terres représente 44,8 hectares. L'acte notarié R-2, comporte, en faveur du promettant acquéreur, le droit d'exploiter la tourbière et le banc de gravier sur lesdites parties de lots pendant le temps qu'il effectue les versements prévus.

La requérante deviendra propriétaire de cette terre, par acte notarié daté du 14 juillet 1989, au prix de 149,000.00\$.

Dès décembre 1986, elle entreprend des démarches auprès de diverses instances administratives provinciales, la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) et le ministère de l'Environnement, (MENVIQ) pour obtenir les autorisations requises à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière, sur le lot 403-P.

Elle a pu obtenir, en date du 22 juin 1987, une décision favorable de la C.P.T.A.Q., (R-8) l'autorisant à exploiter une tourbière et une gravière-sablière sur le lot 403-P. Plus tard, le 6 avril 1989, elle obtenait l'autorisation du ministère de l'Environnement du Québec (I-16), pour l'exploitation d'une tourbière sur le même lot.

Cependant, Parterres Portugais n'a jamais pu obtenir les autorisations nécessaires à

l'exploitation d'une sablière sur les autres lots qu'elle possédait sur le territoire de Saint-Lambert. L'une des raisons de cet échec, réside dans le règlement de zone U-179, lequel, à l'époque, prohibait ce genre d'activité sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

Malgré de nombreuses démarches auprès du conseil municipal de l'intimée, d'abord pour faire changer la réglementation compromettante, soit l'article 5.2.2 du règlement U-179 et un projet de loi qui lui donnait satisfaction mais qui est demeuré lettre morte, la requérante n'avait toujours pas obtenu satisfaction lorsque le 15 juin 1990, elle entreprit des procédures par voie de requête pour jugement déclaratoire, afin de faire déclarer nul, l'article 5.2.2 de U-179 prohibant l'usage de sablières sur le territoire de la municipalité, de même le règlement U-179-A-36, adopté le 6 mars 1989, pour interdire en sus, les tourbières.

Peu avant la date prévue pour la présentation de la procédure, soit le 26 juin 1990, le directeur général de la requérante, monsieur Manuel José et ses deux procureurs, à l'initiative des officiers municipaux de Saint-Lambert, rencontrèrent en privé tous les membres du conseil.

Les représentants de Parterres Portugais conclurent des discussions tenues alors que le conseil municipal, à l'occasion du réaménagement de son plan d'urbanisme, prendrait les mesures nécessaires pour que Parterres Portugais puisse continuer l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur les lots qu'elle possédait à Saint-Lambert.

Il fut donc convenu de reporter l'audition de la requête pour jugement déclaratoire, dans l'attente de connaître le contenu de la nouvelle réglementation municipale projetée. Par la suite, les parties s'échangèrent des informations par téléphone ou correspondance. La requérante eut même le loisir de prendre connaissance du règlement de contrôle intérimaire, du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme adoptés par l'intimée.

Effectivement, la municipalité de Saint-Lambert procéda à l'adoption de son plan

d'urbanisme le 11 mars 1991. La réglementation en la matière (lotissement, zonage, construction, etc.) fit l'objet d'adoption à partir du 6 août 1991, pour entrer en vigueur le 11 décembre 1991.

Entre-temps, la requérante continuait ses opérations sur le lot P-403, sans contrainte légale de la part de l'intimée. À l'examen de la nouvelle réglementation et plus particulièrement du règlement de zonage 243-91, la requérante se mit à douter des intentions véritables du conseil. Elle sollicita donc une nouvelle rencontre avec les élus de Saint-Lambert.

Cette dernière eut lieu le 22 octobre 1991. Une majorité des membres du conseil y participait. Il fut alors clairement exposé que la nouvelle réglementation n'autoriserait pas l'usage à des fins extractives, sur les lots propriété de la requérante.

Par la suite, les parties soumirent au Tribunal la requête pour jugement déclaratoire du 15 juin 1990, visant à faire déclarer nul, en tant que les usages de tourbières et de sablières sont concernés, l'article 5.2.2 du règlement U-179 de la municipalité de Saint-Lambert, tel que modifié par le règlement U-179-A-36.

Dans un jugement rendu le 27 janvier 1992, le juge Jacques Delisle, alors qu'il siégeait encore à la Cour supérieure, rejeta la requête. Les motifs invoqués par le Tribunal reposent sur l'absence de difficulté réelle au sens de l'article 453 C.p.c., en raison du caractère théorique du débat, résultant de l'abrogation des règlements litigieux par l'adoption d'une nouvelle réglementation d'urbanisme et le fait que la municipalité de Saint-Lambert n'avait pas encore exprimé l'intention de refuser à la requérante l'émission d'un certificat de non contravention au règlement de zonage, vu qu'aucune demande en ce sens ne lui avait encore été formulée.

Devant les appréhensions formulées à cet égard par cette dernière, le juge Delisle émettait l'opinion suivante:

“Il est même improbable, eu égard à l'arrêt de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Corporation Municipale

des Cantons Unis de Stoneham et Tewkesbury c. Claude Bureau et autres, C.A. 200-09-000512-886 (jugement du 24 octobre 1990), que l'intimée oppose à la requérante l'existence, jadis, de l'article 5.2.2 de son Règlement U-179, tel qu'amendé. Une telle attitude de la part de la requérante frôlerait la mauvaise foi."

En conséquence, le 25 mars 1992, la requérante adresse à la corporation municipale de Saint-Lambert un avis formel en ces termes:

"La présente constitue donc une demande officielle et formelle d'émettre tous les permis et certificats requis aux fins de nous permettre d'une part l'exploitation d'une "sablère" et d'autre part d'une "tourbière" sur tous et chacun des lots P-403, P-251, P-252, P-253, P-254 et P-255 du cadastre officiel de la paroisse de Saint-Lambert-de-Lauzon, à moins que vous n'émettiez un "certificat de la municipalité signé par le greffier ou le secrétaire-trésorier attestant que le projet de sablière et que le projet de tourbière ne contreviennent à aucun règlement municipal".

Nous vous prions également de reconnaître l'existence de nos droits acquis, en conformité avec votre règlement 243-91 et autres règlements applicables, s'il y a lieu, sur toutes et chacune de ces parties de lots, dans leur totalité, et ce tant pour l'exploitation d'une sablière que d'une tourbière (extraction de sol végétal)."

Par lettre signée de la secrétaire-trésorière, datée du 10 avril 1992, la corporation municipale laissait savoir à la requérante que l'exploitation d'une tourbière sur les lots

P-403 et P-251 à P-255, ne contrevenait pas à la réglementation municipale en vigueur, alors que l'exploitation d'une sablière n'était pas autorisée en vertu du règlement de zonage 243-91.

En outre, la réponse de la municipalité précisait que l'opération de tourbière sur le lot P-403, constituant un usage permis, elle ne s'effectuait donc pas sur la base de droits acquis, lesquels ne lui étaient d'ailleurs pas reconnus pour l'usage d'une sablière sur aucun des lots, les opérations en cours s'effectuant, selon les prétentions de la municipalité, sur une base illégale sur le lot P-403 et aucun droit acquis à tel usage ne lui étant reconnu pour les lots P-251 à P-255.

La requérante fit donc reprendre l'étude du dossier par ses procureurs lesquels, le 22 mars 1993, transmirent une mise en demeure analogue à la municipalité de Saint-Lambert. Cette dernière répondit, par ses propres procureurs, en référant à la réponse déjà fournie par l'intimée, le 10 avril 1992, en précisant de plus que la réglementation municipale pertinente n'avait pas fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le 29 avril 1993 la requérante déposait ses procédures pour jugement déclaratoire et en mandamus.

LES MOYENS PRÉLIMINAIRES

1- L'intérêt de la requérante.

Il apparaît au Tribunal que l'intérêt de la requérante, aux fins des procédures, tant sur la demande de jugement déclaratoire que sur le mandamus recherché, est difficilement contestable. D'ailleurs, malgré les allégations de sa contestation, l'intimée n'a pas vraiment soutenu le contraire, sauf quant à l'intérêt d'étendre le débat à l'usage de tourbières.

Il suffit donc de reconnaître la difficulté réelle à laquelle est confrontée la requérante dans

la poursuite de ses démarches. Les opérations de nature extractive en zone agricole, recherchées par la requérante, nécessitent l'autorisation de deux paliers administratifs provinciaux, en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., ch. Q-2) et la Loi sur la protection du territoire agricole (L.R.Q., ch. P-41.1).

Or, pour obtenir les autorisations de l'une ou l'autre de ces deux administrations, la requérante doit répondre à diverses conditions, dont, entre autres, obtenir une déclaration de la corporation municipale concernée à l'effet qu'un tel usage ne contrevient à aucun règlement local.

Comme l'intimée refuse d'émettre une telle lettre de conformité à la requérante, en vertu du règlement de zonage 243-91, et lui nie tous droits acquis à l'exploitation d'une sablière en raison d'un usage dérogatoire illicite, il s'ensuit que la requérante doit, soit abandonner ses projets, soit contester les prétentions de l'intimée.

Il s'agit là d'une difficulté réelle au sens de l'article 453 du C.p.c. Qu'on ajoute à cela "l'obiter dictum" émis par le juge Delisle, au jugement du mois de janvier 1993 et déjà cité plus haut, plus les faits particuliers à l'affaire, alors l'intérêt légal du requérant paraît encore plus évident.

2- La prescription.

L'intimée soulève le fait que le recours de la requérante serait prescrit. Elle souligne que depuis le 10 avril 1992, Parterres Portugais sait que la municipalité de Saint-Lambert lui refuse l'émission des certificats et des lettres de conformité demandés pour l'exploitation d'une sablière, en plus de lui nier l'existence de tous droits acquis. Elle souligne que la procédure n'a été intentée que le 29 avril 1993, soit plus d'un an plus tard, ce qui, selon elle, constitue un délai tout à fait déraisonnable.

L'article 453 C.p.c., utilise le terme "immédiatement" pour préciser l'intérêt d'agir que doit faire valoir le requérant à une procédure pour jugement déclaratoire. Ce terme

suggère une notion d'urgence qui ne semble pas conciliable avec le délai de plus d'un an couru dans cette affaire, selon l'intimée.

Quant au recours en mandamus, son exercice est aussi assujéti à un délai raisonnable, comme dans tous les cas de recours extraordinaire prévu au Code de procédure civile du Québec.

Cependant, l'examen de la jurisprudence pertinente laisse voir que la notion d'actualité du sujet domine la notion de connexité dans le temps, dans le cadre d'un recours sous l'article 453⁽¹⁾.

De plus, la notion de délai raisonnable, dans le cadre d'un recours extraordinaire, laisse place à une large discrétion en fonction des faits particuliers de l'affaire et des conséquences préjudiciables d'un déni de recours.⁽²⁾

En outre, en aucune manière, le seul écoulement du temps ne pourrait servir à bonifier une réglementation par ailleurs invalide.⁽³⁾

Dans l'état actuel du droit sur la question, il n'apparaît pas nécessaire au Tribunal d'épiloguer longuement sur le sujet. La complexité des questions de droit et de faits traitées par le dossier litigieux, le départ de l'avocat responsable du suivi du dossier, l'absence du principal dirigeant de la requérante pour une période de 6 mois et les implications financières du recours entrepris, constituent autant de faits permettant de croire que la requérante n'a pas fait preuve de négligence constituant une fin de non recevoir à son recours.

En outre, l'intimée n'a fait valoir aucun motif préjudiciable découlant des délais dont elle se plaint.

Dans ces circonstances, le Tribunal ne retient pas ce moyen préliminaire soulevé par l'intimée.

LES QUESTIONS DE FOND SOULEVÉES PAR LE LITIGE

I- Illégalité de l'article 5.2.2 du règlement U-179.

Le règlement d'urbanisme numéro U-179, de la municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon, a fait l'objet d'une adoption en 1979, en vertu de l'article 392 du Code municipal. À son article 5.2.2, sous le titre **Usages exclus**, on retrouve les mentions suivantes:

“Les usages suivants sont spécifiquement exclus dans les limites du territoire municipal:

...

“Les carrières et sablières.”

Plus tard, la municipalité de Saint-Lambert adoptait le règlement numéro U-179-A-36 ayant pour objet de modifier l'article 5.2.2 du règlement U-179, relatif au zonage, au lotissement et à la construction. Ce règlement, entré en vigueur le 14 mars 1989, à son article 2, prévoit ce qui suit:

“L'article 5.2.2 du règlement U-179, ayant pour titre “Usages exclus” est modifié, en y ajoutant aux usages spécifiquement exclus dans les limites du territoire municipal: **“les tourbières”**;

De toute évidence, ladite réglementation édicte des normes prohibitives d'application générale sur l'ensemble du territoire. La requérante prétend à l'illégalité d'une telle réglementation, en se fondant sur le principe qui veut que **“réglementer n'est pas prohiber”**.⁽⁴⁾

Dans l'affaire Stoneham et Tewkesbury c. Bureau⁽⁵⁾, la Cour d'appel a eu à étudier la légalité d'une réglementation du même type, adoptée en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le juge en chef Bisson, étudiant la validité d'une telle prohibition aux termes du paragraphe 3 de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, (L.R.Q., ch. A-19.1) écrit ce qui suit:

“En somme, cette loi de 1980 a-t-elle modifié la situation qui existait sous le Code municipal alors qu'on tenait pour acquis qu'une corporation municipale ne pouvait prohiber certains usages de façon générale sur l'ensemble du territoire?”

Après étude des effets de la Loi à cet égard, le juge en chef répond à la question en ces termes:

“Non seulement ne voit-on pas là une indication du législateur de déroger à l'état du droit existant à l'époque mais plutôt, au contraire, une réaffirmation qu'un règlement de zonage devait bien faire la distinction entre chaque zone quant à la classification des usages.”

Donc, on peut conclure que les pouvoirs de réglementation d'une municipalité, tant en vertu du Code municipal ainsi que de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ne l'autorise pas, en principe, à décréter une prohibition générale sur l'ensemble de son territoire.

L'intimée plaide que ce principe doit subir deux exceptions. Elle invoque la décision rendue, dans l'affaire Carrières Rive-Sud c. Boucherville⁽⁶⁾ (s'inspirant elle-même de l'arrêt Saint-Michel-Archange⁽⁷⁾ et de nombreux autres, dont l'arrêt précité de Cantons Unis de Stoneham et autres c. Bureau), dans laquelle notre collègue le juge Tessier identifie deux cas licites de prohibition totale d'un usage sur le territoire d'une

municipalité, à savoir le cas où les lois ou règlements gouvernementaux ont cet effet ou imposent cette obligation à la municipalité locale et ceux où le règlement de zonage doit contenir une telle prohibition pour être conforme au schéma d'aménagement.

L'intimée souligne que lors de l'acquisition par la requérante de ses droits sur les lots litigieux, en 1986 et en 1989, la Loi sur la protection du territoire agricole prohibait les sablières sur l'ensemble d'un territoire agricole et le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière, prohibait les sablières dans le secteur urbain ce qui, selon ses prétentions, équivaut à une prohibition totale imposée par la législation provinciale et régionale, couvrant l'ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Lambert.

Par conséquent, l'intimée plaide que la réglementation édictée par l'article 5.2.2 du règlement U-179, prohibant les sablières, se justifiait légalement puisque la municipalité ne pouvait les autoriser aux termes de la législation existante.

Rappelons que la mise en vigueur de la Loi sur la protection du territoire agricole remonte à 1978 et le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. à 1988.

La Loi sur la protection du territoire agricole prohibe l'usage autre qu'agricole sur le territoire désigné. Toutefois, elle donne ouverture à l'exploitation du sol arable à certaines conditions. (Article 70 et ss.) Il ne s'agit donc pas d'une prohibition totale, mais plutôt d'une restriction assujettissant l'exercice d'activité autre qu'agricole sur le territoire, à des conditions strictes. Elle ne peut certes pas servir de justification à un règlement de zonage prohibant totalement les activités de nature extractive que visait le règlement U-179 et son amendement.

Le règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C., dont la mise en vigueur date de 1988, ne peut non plus servir de justification à une réglementation municipale adoptée près de dix (10) ans plus tôt.

Par conséquent, il faut déduire que la situation juridique invoquée par l'intimée ne peut justifier l'illégalité de la réglementation, parce qu'elle ne répond pas au caractère d'exception reconnu par la jurisprudence.

Le Tribunal estime que l'article 5.2.2 du règlement U-179 de la municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon n'a jamais respecté les exigences d'un règlement de zonage valide et ne pouvait, en aucun temps pertinent au litige, être opposable à la requérante.

Nous pouvons donc passer à l'examen des conséquences de cette absence de réglementation relativement aux prétentions concernant les droits acquis de la requérante.

LES DROITS ACQUIS

La requérante prétend qu'en date de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme de l'intimée (incluant le règlement de zonage 243-91), en décembre 1991, elle détenait des droits acquis à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur les lots P-403 et P-251 à P-255, de telle sorte que la nouvelle réglementation d'urbanisme ne lui était pas opposable.

L'intimée conteste les faits invoqués par la requérante au soutien de ses prétentions et plaide que l'usage illégal effectué par la requérante sur les lots faisant l'objet du litige, ne peut être source de droits acquis.

La notion de droits acquis semble bien cernée par la jurisprudence québécoise. Dans une affaire récente, la Cour d'appel du Québec, sous la plume du juge Chouinard, rappelait la règle en ces termes:

“Les principales conditions d'existence des droits acquis sont bien connues, maintes fois exposées en doctrine et en jurisprudence.

a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibent un tel usage était légal.

b) L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'utilisateur ne suffit pas.

c) Le même usage existe toujours ayant été continué sans interruption significative.

d) Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels droits ne sont pas personnels mais cessibles, suivant l'immeuble dont ils sont l'accessoire.

e) Ils ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue bien que les activités dérogatoires peuvent être intensifiées en certains cas.

f) La seule qualité de propriétaire ne suffit pas quant aux droits acquis.”⁽⁸⁾

La détermination de l'existence de droits acquis repose essentiellement sur une question de faits. Voyons ce que la preuve nous rapporte à cet égard.

1) l'Usage Réel des lots.

Les prétentions de la requérante reposent sur divers documents et actes authentiques, des témoignages et déclarations de tierces personnes, une preuve photographique et les diverses démarches entreprises pour obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation du site.

L'examen de la chaîne des titres, pièce R-51 et des actes d'acquisition de propriétés de la requérante, tend à démontrer que l'implantation d'une tourbière sur le lot P-403, date de la fin des années 1960. Ils laissent voir que l'exploitation de la tourbière se serait prolongée jusqu'en date de l'acquisition du lot par la requérante, le 16 décembre 1986. L'acte authentifiant cette vente comporte une déclaration à l'effet que le vendeur y exploitait déjà une tourbière et une gravière. Il y est précisément indiqué que l'acquéreur est autorisé à continuer l'exploitation de la tourbière et sablière ou gravière, malgré que le prix de vente ne soit pas entièrement payé.

Quant aux lots P-251 à P-255, les seules informations pertinentes, se retrouvent à la promesse de vente pièce R-2 et l'acte d'acquisition R-3. La promesse de vente fait état d'une cession, par le promettant vendeur à la requérante, d'un droit d'exploiter la tourbière et le banc de gravier qui y sont situés. L'acte d'acquisition subséquent, daté du 14 juillet 1989, mentionne également le droit d'exploitation de la tourbière et de la sablière ou gravière, le tout sujet à l'obtention des permis requis.

La déclaration écrite de monsieur Marcel Brisson, à titre de président de Saint-Lambert Peat Moss Inc, dans le cadre d'un dossier de faillite, confirme le début de l'exploitation de la tourbière sur le lot P-403, à compter de 1967.

L'expertise photogrammétrique produite par l'intimée, sous la cote I-23, confirme l'existence d'une tourbière sur le lot P-403, depuis 1965. Par contre, les traces d'exploitation n'apparaissent que depuis 1968 alors que l'on peut constater la présence de fossés de drainage sur les lieux. On remarque également l'augmentation progressive du déboisement sur ce lot, depuis 1979 alors que des traces d'exploitation d'une sablière apparaissent sur les photos prises à compter de 1985. On y remarque la présence d'équipement, l'excavation du sol, l'empilement de débris de bois, de terre et de sable, l'élargissement de fossés, etc, autant d'indices de l'exploitation d'une sablière sur les lieux.

Quant aux lots P-251 à P-255, les premières photographies disponibles datent de 1965 et

laissent voir des lots de terre couverts d'une tourbière non exploitée, sur lesquels se trouvent aussi des arbustes et deux fossés de drainage. Un changement apparaît en 1975 alors qu'on retrouve un nouveau fossé au nord des lots P-254 et P-255. La situation demeure la même jusqu'en 1990 alors que les photos révèlent la présence d'un chemin d'accès sur le lot P-251 ainsi que des déblais de terre. À l'examen des diverses photographies des lieux, obtenues de la photocardothèque du ministère de l'Énergie et des ressources du gouvernement québécois, l'expert en photogrammétrie, conclut à l'absence d'exploitation d'une sablière ou d'une tourbière, sur les lots P-251 à P-255.

Il est vrai que l'expert Rodier possède une expérience et une connaissance limitée de la nature de l'exploitation d'une tourbière ou d'une sablière. Cependant, l'utilisation des techniques appropriées, notamment, le stéréoscope à miroir, lui permettent d'obtenir une vue claire et précise des lieux à partir des photographies obtenues, de telle sorte qu'il peut même identifier un amoncellement de gravier d'un mètre de hauteur, sur une photographie à l'échelle de 1:40,000. Il est en mesure de déterminer la texture des sols à partir de la variation des teintes apparaissant sur les diverses photographies, à l'aide desquelles il peut suivre l'évolution de l'affectation des terrains. Ces démarches lui ont permis de constater la présence de sablières en exploitation sur les lots avoisinants. On peut difficilement prétendre que son inexpérience, en matière d'exploitation de tourbières et sablières, puisse atténuer la portée de ses conclusions puisque ce qui importe, ce sont les éléments d'observation qu'ont pu lui révéler l'examen des clichés fournis par le gouvernement.

D'ailleurs, les photographies produites par la partie requérante, notamment les pièces R-12 et R-53, confirment l'exploitation d'une sablière, sur le lot P-403.

Bien que contradictoire, la prépondérance de la preuve découlant du témoignage de monsieur Manuel José, directeur général de la requérante, indique que cette dernière exerce des opérations de sablières, sur le lot P-403, depuis son acquisition. Elle a démontré de façon claire que les activités d'excavation, d'extraction de sable, terre et gravier s'effectuaient régulièrement chaque année jusqu'en 1993, année des procédures.

De l'ensemble de la preuve, le Tribunal retient que le lot P-403 sert aux fins de l'exploitation d'une tourbière depuis 1967 et à l'usage d'une sablière depuis 1985.

Quant aux lots contigus, les lots P-251 à P-255, bien qu'il soit évident que la requérante en ait fait l'acquisition en raison du potentiel qu'ils offraient quant à l'exploitation future d'une tourbière et d'une sablière, ils ne laissaient voir aucune trace d'exploitation réelle, en date des procédures.

Il appert clairement de la preuve que ces terres sont de la même nature que le lot P-403 qui en constitue la borne sud-est (R-12 et R-14). Cependant les fossés, rigoles traversant ces lots et le chemin construit au cours de l'année 1989, révèlent l'existence de travaux préparatoires plutôt qu'une exploitation réelle, sans qu'il soit possible de les rattacher davantage à un usage particulier.

Même le témoignage de monsieur José ne permet pas d'établir, de façon convaincante, l'exploitation réelle ni d'une tourbière ni d'une sablière, sur les lots P-251 à P-255.

Cependant, diverses démarches accomplies, depuis décembre 1986, indiquent une intention d'exploiter tant les lots P-403 que P-251 à P-255 à l'usage d'une sablière. Ainsi en est-il des diverses demandes effectuées auprès des autorités administratives provinciales, tels la Commission du territoire agricole ou le ministère de l'Environnement du Québec, les études de sol effectuées par les maisons d'expertise Technisol et Consultants B.P.R., les cautionnements R-60 ainsi que la construction d'un chemin sur le lot P-251, reliant le lot P-403 au chemin public, le rang Saint-Aimé.

Par contre, selon la preuve testimoniale versée au dossier, l'exploitation d'une sablière consiste en l'extraction du sable et du gravier sous la couche végétale (tourbe), laquelle est composée de végétation et de terre noire. Elle nécessite l'utilisation de machinerie lourde qui ne peut opérer sans laisser de traces sur les lieux. Elle entraîne l'excavation en profondeur des sols, l'extraction et le tamisage du sable et du gravier. L'opération laisse des résidus souvent amoncelés et classifiés en tas de terre, de sable ou de roches. On ne

retrouve rien de cela sur les lots P-251 à P-255.

Par conséquent, le Tribunal déduit de ces faits, que les lots P-251 à P-255 ont fait l'objet d'une acquisition par la requérante, en vue d'une exploitation d'une tourbière et d'une sablière, laquelle n'était toujours pas en opération lors de l'institution des procédures.

Dans les faits, on peut donc conclure que la requérante, dès le 14 juillet 1989, était propriétaire de divers lots de terre contigus dont la nature des sols était analogue et qu'elle destinait à un usage de tourbière et de sablière.

Sous réserve de discuter plus loin de la légalité des usages déjà en cours sur le lot P-403, il faut se demander si la contiguïté existante entre cette partie de lots et les lots P-251 à P-255, ajoutée à l'intention de la requérante de les exploiter tous à titre de tourbières et de sablières, fait en sorte que les lots P-251 à P-255 jouissent du même statut que le lot P-403, au niveau des droits acquis.

Le principe de l'extension aux lots contigus propriétés du bénéficiaire de droits acquis, paraît admis, depuis l'arrêt Saint-Bruno de Montarville vs Potvin et Carrières T.P.R.⁽⁹⁾. Plus récemment, la Cour d'appel du Québec a d'ailleurs eu l'occasion d'appliquer le même principe dans le cas d'une sablière, dans le dossier de Sablière C.D.R. Inc c. L'Ange-Gardien⁽¹⁰⁾.

Tout comme dans cette dernière affaire, il nous apparaît que dans le cas sous étude, les droits acquis de la requérante à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur le lot P-403, doivent s'étendre à tous les lots dont elle était propriétaire lors de la mise en vigueur du règlement de zonage 243-91, à savoir les lots contigus P-251 à P-255.

En effet, la nature progressive et intermittente des activités extractives effectuées sur le lot P-403 implique leur extension future sur le reste du lot et éventuellement, sur les lots contigus P-251 à P-255. Tout cela fait partie d'un projet à long terme planifié depuis l'acquisition par la requérante du lot P-403. La promesse d'achat des lots P-251 à P-253,

contractée quelques jours plus tard et ratifiée le 14 juillet 1989 en témoigne. De même en est-il de toutes les expertises relatives aux études de sol et démarches effectuées auprès de la Commission de la protection du territoire agricole.

En outre, la requérante a aménagé un chemin sur le lot P-251, visant d'abord à faciliter l'exploitation du lot P-403 mais pouvant aussi permettre la continuation des travaux d'exploitation, lors de leur extension sur les lots contigus P-251 à P-255. Tout comme dans l'affaire Sablière C.D.R précitée, on peut dire que le bénéfice que tire la requérante de l'exploitation de sa sablière sur le lot P-403, ajouté au bénéfice futur qu'elle attend de l'exploitation des lots contigus P-251 à P-255, représente une exploitation réelle de l'ensemble de ces lots et constitue une source de droits acquis nés avant la mise en vigueur du règlement de zonage 243-91 de l'intimée.

Ainsi, en autant que les activités demeurent de même nature, il ne peut être question de restreindre les droits acquis de la requérante, quant à leur ampleur⁽¹¹⁾.

Par conséquent, il apparaît au Tribunal que les droits acquis de la requérante à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière doivent s'étendre à l'ensemble des lots dont elle était propriétaire et non seulement à la surface exploitée au moment de l'entrée en vigueur du règlement numéro 243-91.

Dans ces circonstances, le Tribunal doit donc reconnaître à la requérante un usage réel existant sur les lots P-403 et source de droits acquis, tant pour ce lot que pour les lots P-251 à P-255, usage entrepris en 1985 et qui s'est continué sans interruption significative, même après l'adoption du règlement 243-91 de l'intimée. Il reste à déterminer si cet usage s'effectuait légalement, avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions réglementaires de la municipalité de Saint-Lambert.

2- La légalité d'usage des lots

L'intimée plaide que l'usage revendiqué par la requérante comme source de droits acquis

ne se conformait pas aux dispositions légales en vigueur, même en l'absence d'une réglementation de zonage local valide. Elle réfère plus précisément au règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, à la Loi sur la protection du territoire agricole et la Loi sur la qualité de l'environnement, ainsi que les règlements pertinents qui en découlent.

2.1- Le règlement du contrôle intérimaire de la M.R.C. des Chutes-de-la-Chaudière.

La corporation municipale de Saint-Lambert est située dans la municipalité régionale de comté des Chutes-de-la-Chaudière dont le premier règlement de contrôle intérimaire, datant de 1984, ne comporte aucune restriction pertinente au litige. La M.R.C. a adopté le 16 février 1988, un nouveau règlement de contrôle intérimaire, numéro 1998-01, lequel est entré en vigueur le 24 mai 1988.

Ce règlement prévoit spécifiquement, au chapitre 4, article 4.2.2.2, l'usage autorisé avec condition, des activités extractives et de tourbières. Ces dispositions ne comportent aucune indication prohibant l'usage de sablières et tourbières sur le territoire de Saint-Lambert mais imposent uniquement des conditions pour ce faire. On ne peut donc prétendre que les activités invoquées par la requérante, comme source de droits acquis, pouvaient être illégales du seul fait de l'existence de cette réglementation.

En outre, comme la réglementation est postérieure à la date de naissance des droits acquis de la requérante, elle ne pouvait non plus lui être opposable. Le chapitre 15 du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C. y pourvoit spécifiquement.

Dans ces circonstances, malgré l'entrée en vigueur de la réglementation régionale, en 1988, la requérante n'était nullement tenue de requérir le certificat d'occupation requis par les articles 1.3.6 du règlement de contrôle intérimaire de la M.R.C..

Enfin, rien dans la preuve n'indique que le conseil municipal local ait adopté une résolution précisant son intention de se prévaloir des dispositions de la réglementation régionale, elle

ne pourrait donc être coercitive à l'encontre des activités des citoyens.⁽¹²⁾ (Articles 111 et 112 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

Par conséquent, il nous faut regarder ailleurs pour se convaincre de l'illégalité des opérations de la requérante, sur le lot P-403.

2.2- La Loi sur la protection du territoire agricole.

Tous les lots faisant l'objet du litige font partie d'une zone agricole, au sens de la Loi de la protection du territoire agricole en vigueur au Québec depuis 1978. En principe, toutes les propriétés de la requérante sur le territoire de la municipalité de Saint-Lambert, sont destinées à un usage agricole seulement. Cependant, la loi prévoit des mécanismes permettant un usage dérogatoire, notamment pour l'extraction du sol arabe. (Article 70 de la Loi).

Rappelons que les premières acquisitions de la requérante datent du 16 décembre 1986. Dès le 19 décembre suivant, le notaire Hamel transmettait, au nom de la requérante, à la Commission de la protection du territoire agricole et au ministère de l'Environnement, une demande d'émission des permis et autorisations nécessaires à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière, sur tous les terrains sujets au litige.

Dès le 23 décembre 1986, le notaire faisait part de son mandat à la municipalité intimée et lui demandait d'émettre une attestation à l'effet que les demandes ne contrevenaient à aucun règlement municipal comme l'exige l'article 3 du Règlement sur les carrières et sablières. (R-50) Suite à cette réquisition, la municipalité informe la Commission de la protection du territoire agricole du Québec de son opposition au projet, sauf pour les tourbières.

Rappelons que le lot P-403 bénéficiait d'une autorisation de la C.P.T.A.Q., rendue dans le dossier 53262, en date du 18 novembre 1982, permettant l'exploitation d'une tourbière sur ce lot. Quant à la démarche entreprise le 19 décembre 1986, une décision fut rendue par la

C.P.T.A.Q., le 22 juin 1987 autorisant, sur le lot P-403, en sus de l'exploitation de la tourbière, l'exploitation d'une gravière-sablière. Quant aux autres lots visés par la demande, les lots P-251 à P-255, la Commission considère la demande prématurée, vu la possibilité que l'exploitation du lot 403 replace en état de culture les terrains avoisinants.

Il est intéressant de noter que la décision de la C.P.T.A.Q., (pièce R-8) fait état du fait que l'opposition de la municipalité repose, non pas sur sa réglementation en vigueur, mais sur des motifs autres qu'agricoles. Il y est même souligné qu'une résolution de la municipalité intimée, datant du 1^{er} juin 1987, laissait voir qu'elle semblait avoir changé d'avis, puisque le projet de règlement U-179-A-35 visait à permettre les sablières sur tous les lots visés par la demande, soit P-403 et P-251 à P-255.

Cette décision fut portée en révision par les parties concernées mais maintenue par les réviseurs, le 26 août 1988. Plus tard, le 30 mars 1989, la Commission autorisait le transfert des lots P-251 à P-255 à la requérante.

Par conséquent, on peut tirer comme conclusion, de ces faits, que l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur le lot P-403 de la requérante, rencontrait les prescriptions de la Loi de la protection du territoire agricole, lors de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation de zonage de l'intimée. Quant aux lots P-251 à P-255, on ne peut parler d'exploitation illicite puisque la demanderesse n'y procède pas encore à l'enlèvement du sol arabe au sens de la loi. De toute façon, quant à ces lots, nous avons déjà décidé qu'ils bénéficiaient des droits acquis sur le lot P-403, par extension.

2.3- Conformité en regard de la réglementation environnementale.

En ce qui concerne la demande de certificats d'autorisation pour l'exploitation d'une sablière à Saint-Lambert, sur le lot P-403, le ministère de l'Environnement transmettait aux avocats de la requérante, en date du 9 septembre 1987, une lettre les informant que ce type d'exploitation nécessitait l'émission d'un certificat émis en vertu du Règlement sur les carrières et sablières.

Par lettre du 29 septembre 1987, le ministère confirmait à la requérante les modalités d'ordre technique et légal auxquelles devait répondre le projet d'exploitation de la sablière. Outre les modalités techniques auxquelles réfère le Règlement sur les carrières et sablières, l'une des exigences requises consiste en l'obtention d'un certificat de la municipalité attestant que le projet ne contrevient à aucun règlement municipal et, le cas échéant, une copie de toute approbation ou permis requis en vertu du règlement de la municipalité.

Après production de nouveaux formulaires de demandes, conformes aux exigences de l'administration gouvernementale, la requérante recevait du ministère de l'Environnement du Québec, en date du 11 février 1988, une confirmation à l'effet que l'autorisation d'exploitation d'une tourbière serait émise, alors que pour la sablière, cette autorisation ne pouvait l'être **“puisque les règlements municipaux ne le permettent pas.”**

Le certificat d'autorisation d'exploitation de la tourbière sur le lot P-403, fut finalement délivré le 6 avril 1989, pour valoir pour une durée de 10 ans.

À l'examen des différents documents produits au dossier, particulièrement les pièces R-32, R-56 et R-57, on peut conclure de la preuve que la requérante fut empêchée d'obtenir du ministère de l'Environnement du Québec, les certificats d'autorisation requis pour l'exploitation de la sablière sur le lot P-403, en raison du refus de la municipalité d'émettre une lettre de conformité à la réglementation municipale. Il est évident qu'en raison de son règlement U-179 tel qu'amendé par le règlement U-179-A-36, l'intimée ne pouvait valablement émettre une telle autorisation, à moins de renier sa propre législation.

Par contre, en vertu des principes émis par la Cour d'appel dans l'affaire Bureau c. Stoneham et Tewkesbury⁽¹³⁾, la corporation municipale ne peut tirer un argument valable en droit, sur la foi d'une réglementation jugée illicite. Dans cette affaire, le juge en chef du Québec, le juge Bisson, statuant dans le cadre d'un pourvoi en injonction recherchant la cessation de l'exploitation d'une sablière, à l'encontre d'un règlement de zonage municipal subséquemment annulé, rejetait en ces termes les prétentions de la partie requérante, visant

à empêcher les appelants d'exploiter leur sablière parce que ces derniers n'avait pas obtenu un permis du ministère de l'Environnement en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement:

“Ce moyen ne peut tenir: en effet, s'il est exact que les appelants ne détenaient pas un certificat du ministère de l'Environnement, il est par ailleurs acquis que le seul élément qui manquait au ministère pour émettre le certificat était une attestation de la municipalité à l'effet qu'aucune réglementation ne s'opposait à l'exploitation d'une sablière.

Il est évident que l'intimée n'allait pas émettre un tel certificat alors qu'elle soutenait la validité de l'article 4.3.8 de son règlement de zonage.

Il faut donc conclure qu'au 2 août 1989 il n'y avait pas apparence de droit en faveur de l'intimée et que le pourvoi doit être maintenu.”

Il en est de même dans le dossier qui nous occupe. La prépondérance de la preuve est à l'effet que Parterres Portugais détiendrait depuis longtemps, voire même avant l'adoption de la nouvelle réglementation municipale en 1991, toutes les autorisations requises à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur le lot P-403, n'eut été du refus de la municipalité intimée d'émettre les lettres de conformité requises par la réglementation provinciale, en se fondant sur un règlement non valide.

Dans ces conditions, le défaut de Parterres Portugais de détenir les certificats requis aux termes de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement, ne peut altérer le caractère licite de l'usage de ses propriétés aux fins de l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière.

Il est vrai que la requérante a aussi fait l'objet de poursuites pénales en raison des opérations effectuées sur son site d'extraction, le 15 juillet 1992. Le 15 avril 1993 elle plaidait d'ailleurs coupable à deux accusations d'omission à respecter une condition de son certificat d'autorisation, tel que délivré par le ministère de l'Environnement du Québec le 6 avril 1989, en rapport avec l'exploitation de la tourbière sur le lot P-403.

S'il s'agit là d'une preuve d'activité illicite dans l'exécution d'opérations relatives à l'exploitation d'une tourbière, il ne s'en infère pas pour autant que l'usage des lieux mêmes de la tourbière et de la sablière constituait un usage prohibé au sens du droit applicable à ce moment, en tenant compte des droits acquis. Dans l'évaluation du caractère licite d'un usage aux fins de la détermination des droits acquis, il nous apparaît qu'il ne faut pas confondre les activités génératrices ou source du droit et les infractions à l'usage des droits, lesquels entraînent des sanctions pénales.

Ce dernier type d'activités illicites ne peut faire disparaître le droit à l'usage. En effet, l'usage dérogatoire ayant par ailleurs débuté légalement avant le constat d'infraction, la condamnation qui s'ensuit ne peut éteindre les droits acquis à l'usage des lieux, à moins que l'extinction du droit d'usage ne soit une conséquence spécifique de la condamnation pénale.

Il nous apparaît également intéressant de souligner, même si on ne peut en tirer de conclusion en droit, que les autorités municipales ont reconnu, de façon implicite, les droits de la requérante à l'opération d'une sablière sur l'ensemble des lots qu'elle détient dans la municipalité intimée.

D'abord, par l'adoption, suite à des demandes répétées de la requérante, d'un projet de règlement U-179-A-35, par lequel l'usage de sablières aurait été légalisé sur les lots litigieux et plus tard, lors d'une rencontre tenue le 26 juin 1990 alors que, selon la preuve prépondérante, chaque élu de la municipalité s'était engagé à adopter une réglementation favorable aux demandes de Parterres Portugais, en échange de la suspension des procédures visant à faire déclarer nulle la réglementation en vigueur, soit l'article 5.2.2 du

règlement U-179 et ses amendements.

Dans chaque cas, le projet de règlement et les promesses n'ont pas fait l'objet d'une réglementation favorable à la requérante suite à, ce qui paraît être selon les déductions à tirer de l'ensemble de la preuve, des pressions des citoyens, avec les conséquences politiques qui s'y rattachent.

Il apparaît donc au Tribunal que la preuve et les règles de droit applicables révèlent d'une part, que la corporation municipale de Saint-Lambert ne possédait aucune réglementation valide prohibant l'usage de tourbières et de sablières sur son territoire, avant la mise en vigueur de son plan d'urbanisme et plus particulièrement du règlement de zonage 243-91, soit le 11 décembre 1991.

D'autre part, il apparaît clairement démontré qu'à cette date, Parterres Portugais avait acquis un droit à l'usage alors non prohibé, des lots P-403 et P-251 à P-255, à titre de tourbières et sablières.

III - ILLÉGALITÉ DES ARTICLES 25.1 ET 25.7 DU RÈGLEMENT 243-91

En raison des réponses apportées précédemment par le Tribunal aux questions soulevées par la procédure, on peut se poser de sérieuses interrogations sur l'intérêt de discuter de l'illégalité, au motif d'"ultra vires", des dispositions des articles 25.1 et 25.7 du règlement de zonage 243-91 ainsi que les articles et annexes s'y rapportant. À cet égard, les conclusions de la requête se lisent comme suit:

“DÉCLARER nuls et “ultra vires” les articles 4.1, 4.2, la grille des usages et la grille des spécifications du règlement de zonage 243-91 dans la mesure où ils prohibent les usages “93 Sylviculture” et “95 Extraction” dans les zones A-101 et A-107 et/ou limitent les droits acquis de la requérante quant à ces usages;

DÉCLARER nulles et “ultra vires” les articles 25.1 et 25.7 ainsi que le tableau des extensions autorisées et annexes du règlement de zonage 243-91 dans la mesure où ils prohibent les usages “93 Sylviculture” et “95 Extraction” dans les zones A-101 et A-107 et/ou limitent les droits acquis de la requérante quant à ces usages:”

L’examen de l’ensemble de ces dispositions, de même que les annexes du règlement de zonage, à savoir la grille des usages et la grille des spécifications révèlent que seul l’article 25.7 du règlement de zonage serait susceptible d’affecter les droits reconnus à la requérante, à savoir les droits acquis à l’exploitation d’une sablière et d’une tourbière sur les lots P-403 et P-251 à P-255.

Dans ces circonstances, il nous apparaît nécessaire dans l’esprit de l’article 453 du C.p.c., de limiter le débat à la seule mesure de l’intérêt de la requérante puisque d’une part, l’usage de tourbière, sur l’ensemble des lots dont elle est propriétaire, lui est reconnu, tant par l’intimée que par le Tribunal et que d’autre part, des droits acquis à l’exploitation d’une sablière sur l’ensemble des lots lui sont aussi reconnus par le Tribunal.

L’article 25.7 du règlement de zonage 243-91 de l’intimée, a été adopté en vertu des pouvoirs conférés aux municipalités par l’article 113, 18(c) de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme, lequel prévoit ce qui suit:

113. Le conseil d’une municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l’ensemble ou partie de son territoire.

Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un ou plusieurs des objets suivants:

[...]

18° régir les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis:

[...]

c) en interdisant l'extension ou la modification d'un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis ou en établissant les conditions en vertu desquelles un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu ou modifié;

La corporation municipale intimée a traduit son intention et exercé ses pouvoirs, en édictant l'article 25.7 en ces termes:

EXTENSION D'UN USAGE DÉROGATOIRE

Un usage dérogatoire ne peut être extensionné ou agrandi que si les conditions suivantes sont respectées :

- l'agrandissement doit se faire sur le terrain occupé par l'usage au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement (un ou plusieurs lots contigus propriété du requérant par titres enregistrés au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement);

- l'agrandissement doit respecter toutes les dispositions du présent règlement de zonage et du règlement de construction, à l'exception de celles concernant les usages et constructions dérogatoires protégés par droits acquis;

- l'agrandissement autorisé apparaît au tableau suivant pour chaque usage sous forme de pourcentage, ce pourcentage d'agrandissement ne s'applique qu'une seule fois pour la superficie de plancher originale utilisée à partir de l'entrée en vigueur du Premier règlement de zonage municipal où l'usage est devenu dérogatoire. La superficie applicable au calcul est celle indiquée au rôle d'évaluation pour l'usage faisant l'objet d'un projet d'agrandissement au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement ou de la première réglementation municipale d'urbanisme suite à laquelle l'usage est devenu dérogatoire. Cependant, le pourcentage d'agrandissement peut être atteint en une ou plusieurs opérations.

L'agrandissement d'un usage complémentaire à un usage dérogatoire n'est pas assujéti à la limitation du pourcentage d'agrandissement du présent tableau, si cet usage complémentaire est autorisé dans la zone par le présent règlement.

Exemple : à l'intérieur d'une zone où l'usage bureau administratif (34-B-3) est autorisé, les bureaux administratifs d'une industrie dérogatoire ne sont pas soumis à la limitation du pourcentage d'agrandissement du présent article.

TABLEAU DES EXTENSIONS AUTORISÉES

USAGE DÉROGATOIRE % D'AGRANDISSEMENT
AUTORISÉ

Habitation (10)	50%
Commerce (20)	50%
Service (30)	50%
Institution (40)	50%
Commerces avec contrainte (50)	50%
Industries (60)	50%*
Récréation et loisirs (80)	50%
Ressources primaires (90)	
Culture générale (91)	50%
Élevage (92)	**
Sylviculture (93)	50%
Commerce et industrie lié à l'agriculture (94)	50%
Extraction (95)	***
Usage complémentaire de type professionnel exercé dans une résidence	0%

* Les agrandissements ou travaux pour fins d'installation d'équipements exclusivement destinés à atténuer les impacts environnementaux négatifs d'un usage industriel ou autre sont autorisés.

** L'extension des usages dérogatoires protégés par droits acquis des établissements de production animale de la classe d'usage "Élevage" (92) est régie de façon spécifique selon les dispositions du chapitre 23 du présent règlement.

*** Seuls les sites d'extraction possédant un certificat

d'autorisation du ministère de l'Environnement du Québec ou qui sont conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire peuvent s'agrandir en conformité avec le Règlement sur les carrières et sablières (Q-2, r.2) découlant de la Loi sur la qualité de l'environnement. Toutefois, l'extension des usages dérogatoires de la classe "Extraction (95) doit respecter les dispositions du chapitre 22 du présent règlement, notamment sur les distances à respecter.

À l'examen dudit article, il apparaît au Tribunal que la troisième condition énoncée, aurait pour effet de limiter l'extension des activités extractives protégées par droits acquis en général et en particulier celles reconnues par le Tribunal à la requérante. D'une part on ne permet qu'une seule extension laquelle est, d'autre part, limitée à la superficie originale dont l'évaluation remonterait à la date de l'entrée en vigueur d'un premier règlement de zonage. Le seul règlement de zonage auquel peut référer cette disposition est le règlement U-179 adopté en 1979. On voit donc que les droits acquis d'un citoyen seraient limités à la fois dans le temps et dans l'espace.

Il s'agit là d'une manière de prohiber en partie des droits. Or, le seul pouvoir conféré par la loi aux municipalités est de régir les usages dérogatoires protégés par les droits acquis, non pas de les restreindre ou de les diminuer.

Nous avons déjà eu l'occasion de traiter de l'état de la jurisprudence sur la question du dépassement des pouvoirs par une municipalité, lequel excès entraîne nécessairement l'annulation du règlement concerné pour raison "d'ultra vires". Les mêmes principes s'appliquent dans le cas de l'article 25.7 du Règlement de zonage 243-91.

L'article 25.7 appliqué à des usages de nature extractive pourrait donc avoir pour effet de priver le citoyen de droits acquis à l'extension d'une sablière. Contrairement au cas représenté par l'exemple d'application rapporté au règlement lui-même, les droits acquis à

une activité de nature extractive s'étendent à l'ensemble du territoire propriété du détenteur des droits, sans égard à la superficie déjà exploitée ou en cours d'exploitation.

Le règlement tel que rédigé aurait donc pour effet de prohiber l'usage d'activités de nature extractive sur une partie substantielle des propriétés détenues par le titulaire d'un tel droit à usage dérogatoire sur l'ensemble des lots dont il est déjà propriétaire, au moment de l'entrée en vigueur du règlement. Quels que soient les motifs justifiant les élus de restreindre ce genre d'activité, ils ne peuvent légiférer de manière à prohiber de tels droits.

Compte tenu de ces conclusions, il apparaît inutile au Tribunal d'analyser la légalité du règlement en regard des prétentions de la requérante fondées sur la mauvaise foi de l'intimé dans l'adoption de règlement de zonage 243-91, pas plus que celles fondées sur la non conformité du règlement de zonage avec le schéma d'aménagement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

DÉCLARE que l'article 5.2.2 du règlement de zonage U-179 de l'intimée, tel que modifié par le règlement numéro U-179-A-36, et abrogé par le règlement de zonage 243-91, était et a toujours été nul et "ultra vires" en ce qui concerne les usages exclus suivants: les sablières et les tourbières;

DÉCLARE nul et "ultra vires" l'article 25.7 du règlement de zonage 243-91 de l'intimée et le DÉCLARE inopposable à la requérante;

DÉCLARE que la requérante est détentrice de droits acquis quant à l'exploitation d'une tourbière et d'une sablière sur les lots P-403 et P-251 à P-255, par rapport au règlement 243-91 et autres réglementations de l'intimée;

ORDONNE à l'intimée d'émettre dans les 30 jours du présent jugement tous les certificats et permis nécessaires à l'exploitation d'une sablière et d'une tourbière, ou une attestation à l'effet que l'exploitation d'une sablière et d'une tourbière ne contrevient à aucun règlement

municipal;

À défaut par l'intimée de s'exécuter dans ledit délai, ORDONNE que le présent jugement remplace à toutes fins que de droit tous tels certificats, permis ou attestations;

LE TOUT concernant les lots suivants:

Une terre de figure irrégulière connue et désignée comme étant une partie du lot quatre cent trois (partie 403) du cadastre officiel pour la paroisse de St-Lambert, division d'enregistrement de Lévis, bornée vers le Nord-Ouest par une partie du lot deux cent cinquante (partie 250), par les lots deux cent cinquante et un, deux cent cinquante-deux, deux cent cinquante-trois, deux cent cinquante-quatre, deux cent cinquante-cinq, deux cent cinquante-six et une partie du lot deux cent cinquante-sept (251, 252, 253, 254, 255, 256, 257), vers le Nord-Est par une partie du lot quatre cent trois (partie 403), soit la ligne de transmission de l'Hydro-Québec, vers le Sud-Est par une partie du lot quatre cent quatre (partie 404) et vers le Sud par une partie du lot quatre cent trois (partie 403) appartenant à Camille Labbé ou représentants, mesurant vers le Nord-Ouest trois mille quatre cent vingt-sept pieds (3 427' soit 1 044 m), vers le Nord-Est six cent quarante pieds (640' soit 195 m), vers le Sud-Ouest deux mille quatre cent quarante-trois pieds (2 443' soit 744,63 m) et vers le Sud sept cent quatre-vingt pieds (780' soit 237,75 m), le tout plus ou moins mesure anglaise ou métrique.”

“Une partie du lot deux cent cinquante et un (partie 251) du cadastre officiel pour la paroisse de St-Lambert, division

d'enregistrement de Lévis, bornée vers le Nord-Ouest par le Rang St-Aimée, vers le Nord-Est par une partie du lot deux cent cinquante (partie 250), vers le Sud-Est par une partie du lot quatre cent trois (partie 403) dudit cadastre et vers le Sud-Ouest par la partie du lot deux cent cinquante-deux (partie 252) ci-après désignée”.

“Une partie du lot deux cent cinquante-deux (partie 252) dudit cadastre, bornée vers le Nord-Ouest par ledit rang, vers le Nord-Est par la partie du lot deux cent cinquante et un (partie 251) ci-dessus désignée, vers le Sud-Est par une partie dudit lot quatre cent trois (partie 403) et vers le Sud-Ouest par la partie du lot deux cent cinquante-trois (partie 253) ci-après désignée”,

“Une partie du lot deux cent cinquante-trois (partie 253) dudit cadastre, bornée vers le Nord-Ouest par ledit rang, vers le Nord-Est par la partie du lot deux cent cinquante-deux (partie 252) ci-dessus désignée, vers le Sud-Est par une partie dudit lot quatre cent trois (partie 403) et vers le Sud-Ouest partie du lot deux cent cinquante-quatre (partie 254) ci-après désignée”.

“Une partie du lot deux cent cinquante-quatre (partie 254) dudit cadastre, bornée vers le Nord-Ouest par ledit rang, vers le Nord-Est par la partie du lot deux cent cinquante-trois (partie 253) ci-dessus désignée, vers le Sud-Est par ladite partie du lot quatre cent trois (partie 403) et vers le Sud-Ouest par la partie dudit lot deux cent cinquante-cinq (partie 255) ci-après désignée”,

“Une partie du lot deux cent cinquante-cinq (partie 255) dudit cadastre, bornée vers le Nord-Ouest par ledit rang, vers le Nord-Est par la partie du lot deux cent cinquante-quatre (partie 254) ci-dessus désignée, vers le Sud-Est par une partie dudit lot quatre cent trois (partie 403) vers le Sud-Ouest par la partie du lot deux cent cinquante-six (partie 256)”.

CONDAMNE l’intimée aux entiers dépens.

SANS FRAIS contre les mis en cause.

ROGER BANFORD

JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE.

Mes McCarthy & Associés

Mes Marc Germain & Me Chantal Masse

Procureurs de la requérante. -

Mes Vézina & Associés

Me Guy Godreau

Procureurs de l’intimée et de la mise en cause Magdalen Blanchet. -

JURISPRUDENCE CITÉE

1) Corporation municipale de Contre-Coeur c. Soreli Inc (1990) R.D.J. 313 (C.A.).

Lalonde c. Procureur Général du Québec (1991) R.J.Q. 1629 (C.S.).

Corporation municipale de la Cité de Sept-Iles c. Gabriel Rioux (1985) C.A. 295.

- 2) La Cour d'appel et la notion de "délai raisonnable" en matière de recours extraordinaire (1989) 44 R. du B. 745.

Productions Serpent II Inc c. Société Générale des Industries Culturelles Québec, C.S. Montréal 500-05-014289-910, 1992-04-10, J.E. numéro 92-860.

- 3) Corporation municipale des Cantons Unis de Stoneham et de Tewkesbury c. Bureau et autres, C.A. Québec, 200-09-000512-886, 1990-10-24, J.E. - 90-15-92, opinion de M. le juge en chef Bisson, à la page 18.

- 4) Carrières T.R.P. Limitée c. Mirabel, 12 M.P.L.R. 104 (C.A.) P. 114.

- 5) Citée plus haut note I.

- 6) Carrières Rive-Sud Inc c. Ville de Boucherville et autres (1993) R.J.Q., 130.

- 7) Saint-Michel-Archange (Municipalité de) c. 2419-6388 Québec Inc [1992] R.J.Q. 875 (C.A.).

- 8) Huot c. L'Ange-Gardien (Municipalité de) [1992] R.J.Q. 2404 à la page 2410.

- 9) (1990) C.A. 864.

- 10) Sablière C.D.R. Inc c. L'Ange-Gardien (Corporation municipale de) C.A. Québec 200-09-000588-902, 1992-06-19, J.E. numéro 92-1081.

- 11) Sablière C.D.R. Inc, déjà citée plus haut, à la page 21 et les décisions qui l'ont reconnue à savoir: Soudure Mobile D. Pilon Inc c. Larose, J.E. 90-520 et Ville d'Anjou c. Vanier, J.E. 83-325.

- 12) L'HEUREUX, Jacques, La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la planification et le contrôle intérimaire, (1988) 5 C.P. du N., page 13 à la page 41.

- 13) Bureau c. Stoneham et Tewkesbury (Corporation municipale des Cantons Unis de)
C.A. Québec, 200-09-000457-892, 1990-10-24, J.E. numéro 90-1590.
