

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

N° : 400-17-006642-256

DATE : 4 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JOCELYN GEOFFROY, J.C.S.

SABLE DES FORGES INC.
Demanderesse

c.

VILLE DE TROIS-RIVIÈRES
Défenderesse

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande introductive d'instance en jugement déclaratoire présentée par la demanderesse, Sable des Forges inc. (« Sable des Forges ») à l'encontre de la Ville de Trois-Rivières (« la Ville »).

[2] Depuis 2007, la demanderesse exerce des activités de récupération et de valorisation du verre, lesquelles incluent les opérations de nettoyage, de séchage, de triage, de concassage, de tamisage, d'entreposage et d'ensachage de verre recyclé sur son immeuble formé des lots faisant l'objet de la présente procédure (« l'Immeuble »).

[3] Les opérations de triage de verre représentent ainsi une partie intégrante des activités de récupération et de valorisation du verre exercées sur l'Immeuble en question.

[4] En vue de moderniser ses opérations de triage du verre par un mode d'opérations de triage optique, la demanderesse projette la construction d'un bâtiment pour exercer ses opérations et elle a formulé une demande de permis à cet effet.

[5] La Ville n'a pas pris de décision, car elle considère que la portée des droits acquis, dans le cadre de la demande de permis pour la construction du bâtiment concerné, relève du pouvoir judiciaire.

[6] La demanderesse requiert donc du Tribunal de reconnaître qu'elle bénéficie de droits acquis lui permettant d'exercer des activités de récupération et de valorisation du verre sur son Immeuble en utilisant le nouveau mode de triage optique anticipé.

[7] Quoique sa procédure n'en soit pas une en mandamus, la demanderesse souhaite aussi que le Tribunal reconnaisse l'obligation de la Ville de statuer sur l'existence et la portée de droits acquis lors du traitement d'une demande de permis, conformément à la réglementation d'urbanisme applicable, car elle ne veut pas connaître la même problématique lors de d'autres demandes de permis de construction dans le futur.

LE CONTEXTE

[8] Depuis 1959, des activités industrielles sont menées de façon continue sur l'Immeuble, débutant par l'exploitation d'une gravière-sablière par Sable des Forges.

[9] En 1979, le Groupe Bellemare acquiert Sable des Forges.

[10] Au fil des décennies, la demanderesse et le Groupe Bellemare diversifient leurs activités sur l'Immeuble. S'ajoutent progressivement le séchage et le tamisage d'agrégats, le triage et la valorisation de matériaux et de débris, la récupération et la valorisation du verre, ainsi que l'enfouissement de matériaux secs.

[11] Le 22 mai 2007, la Ville de Trois-Rivières adopte un règlement autorisant l'aménagement d'un centre de tri et de valorisation de matières résiduelles sur certains lots de l'Immeuble, conformément au Règlement de contrôle intérimaire 94-05-90.

[12] Ce règlement permet l'aménagement d'un centre de tri et de valorisation de matières résiduelles sur l'Immeuble, incluant notamment :

- le triage de matériaux inertes issus de travaux de construction ou démolition;
- le broyage et le tamisage de matériaux secs, le déchiquetage de matériaux ligneux et le broyage du verre;
- la récupération de métaux ferreux et non ferreux, le lavage du verre, le chargement et l'entreposage des agrégats transformés.

[13] Les 6 et 10 septembre 2007, la Ville délivre deux attestations de conformité pour l'implantation d'un centre de gestion des matières résiduelles non dangereuses sur l'Immeuble.

[14] Le 12 décembre 2007, la Ville autorise la construction d'un centre de tri sur l'Immeuble, par le permis numéro P20074727.

[15] Le 31 juillet 2009, une nouvelle attestation de conformité est délivrée pour la valorisation de verre broyé à titre de matériel de recouvrement sur l'Immeuble.

[16] Le 19 avril 2010, la Ville adopte le *Règlement sur le zonage 2010*, qui inclut la majorité de l'Immeuble dans la zone ER-8005, à dominance « extraction et revalorisation » et qui comprend notamment l'usage de « Récupération et triage du verre »¹.

[17] Après l'entrée en vigueur du *Règlement sur le zonage 2010*, la demanderesse entreprend des démarches pour réaménager certaines opérations liées à la récupération et à la valorisation du verre dans la portion nord-ouest de l'Immeuble.

[18] La Ville délivre plusieurs attestations et permis à la demanderesse entre 2016 et 2018, notamment pour :

- la modification du procédé de conditionnement du verre post-consommation et du système de traitement des eaux de lavage;
- la construction de puits industriels de captage d'eau pour l'usine de verre recyclé;
- l'installation d'un système de captage des eaux souterraines pour le lavage du verre.

[19] Les opérations essentielles à la récupération et à la valorisation du verre sont réparties sur différents lots de l'Immeuble².

[20] Le 21 septembre 2021, la Ville adopte le *Règlement d'urbanisme 2021*, qui remplace le *Règlement sur le zonage 2010* et modifie la classification des usages autorisés sur l'Immeuble.

[21] L'Immeuble est désormais inclus dans la zone EXT-3392, à dominance « extraction », où sont permis les usages suivants :

- Industrie extractive;
- Conservation;
- Infrastructure de communication et d'énergie.

[22] Après l'entrée en vigueur du *Règlement d'urbanisme 2021*, les activités industrielles exercées sur l'Immeuble, incluant la récupération et la valorisation du verre, demeurent inchangées et se poursuivent de façon continue.

¹ Usage portant le no 4872 à l'article 2 du chapitre 1631 du Règlement sur le zonage (2010, chapitre 26) de la Ville de Trois-Rivières.

² Selon le tableau non contesté apparaissant au paragraphe 19 de la Demande introductive d'instance en jugement déclaratoire.

[23] La Ville de Trois-Rivières a promu les activités de récupération et de valorisation du verre, notamment par l'installation de contenants de recyclage sur son territoire et par des communications publiques.

[24] En 2023, la Ville autorise la construction sur l'Immeuble d'un bâtiment de type « dôme » destiné aux activités de récupération et de valorisation du verre.

[25] La demanderesse procède à la construction du bâtiment de type « dôme » et y aménage des opérations liées à la réception, au triage et au tamisage du verre brut.

[26] Ce bâtiment permet à la demanderesse d'atténuer les nuisances générées par les activités de récupération et de valorisation du verre, notamment le bruit et la poussière.

[27] Le 19 décembre 2024, la demanderesse dépose une demande de permis pour la construction d'un bâtiment de triage optique du verre sur l'Immeuble³.

[28] Le bâtiment de triage optique projeté serait utilisé dans le cadre des activités de récupération et de valorisation du verre déjà exercées sur l'Immeuble, permettant le tri des morceaux de verre à recycler par couleur.

[29] La construction de ce bâtiment vise à :

- optimiser la chaîne des opérations de récupération et de valorisation du verre, notamment par l'automatisation du triage;
- limiter les nuisances à l'extérieur de l'Immeuble, puisque les opérations seraient confinées à l'intérieur du bâtiment;
- assurer l'adaptation des opérations de triage aux exigences du marché et aux technologies propres à ces activités industrielles.

[30] Le 17 janvier 2025, la Ville indique que l'usage du bâtiment projeté n'est pas permis selon le *Règlement d'urbanisme 2021*, que la démonstration des droits acquis incombe à la demanderesse, et qu'un plan d'implantation signé par un arpenteur doit être fourni⁴.

[31] Le 14 février 2025, la demanderesse transmet une lettre de représentations, accompagnée des éléments de preuve requis pour attester des droits acquis et confirmer que la construction du bâtiment de triage optique doit être autorisée en vertu de ces droits⁵.

³ Demande de permis no D202408294, pièce P-1.

⁴ Pièce P-16.

⁵ Pièce P-19.

[32] Le 25 avril 2025, la Ville transmet la position de sa Direction de l'aménagement et du développement durable, suivant les représentations de la demanderesse⁶.

[33] La Ville reconnaît que des activités de récupération et de triage du verre sont exercées sur l'Immeuble de façon ininterrompue depuis plusieurs années, que le règlement sur le zonage 2010 permettait expressément ces activités dans la zone ER-8005, et que la demanderesse peut poursuivre ses activités protégées par droits acquis. Toutefois, la Ville mentionne dans cette lettre ne pas pouvoir se prononcer sur l'aggravation du caractère dérogatoire de l'usage protégé, cette question relevant selon elle du pouvoir judiciaire et nécessitant une preuve détaillée.

[34] C'est dans ce contexte que la demanderesse intente le présent recours afin d'obtenir une décision judiciaire déclaratoire sur la portée des droits acquis dont bénéficie l'Immeuble.

L'ACQUIESCEMENT PARTIEL À LA DEMANDE

[35] Le 25 septembre 2025, la Ville produit un acte d'acquiescement partiel à la demande par lequel elle déclare acquiescer aux deux premières conclusions que l'on retrouve au présent jugement, soit :

1. Que l'Immeuble bénéficie de droits acquis à l'exercice d'activités de récupération et de valorisation du verre, lesquelles incluent les opérations de nettoyage, de séchage, de triage, de concassage, de tamisage, d'entreposage et d'ensachage des produits du verre recyclé;
2. Que les opérations de triage du verre représentent une partie intégrante des activités de récupération et de valorisation du verre exercées sur l'Immeuble.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[36] Les questions qui demeurent en litige sont les suivantes :

1. Les opérations de triage optique du verre projetées dans le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis 2202408294⁷ sont-elles permises sur l'Immeuble concernées en vertu des droits acquis dont bénéficie l'Immeuble de la demanderesse?
2. Le fonctionnaire désigné de la Ville, soit le responsable de la délivrance des permis et certificats⁸, doit-il statuer sur la portée des droits acquis dans le cadre du traitement d'une demande de permis de construction?

L'ANALYSE

⁶ Pièce P-20.

⁷ Pièce P-1.

⁸ En vertu du par. 7 de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ c. A-19.1.

1. Les opérations de triage optique du verre projetées sont permises sur l'Immeuble concerné en vertu des droits acquis dont il bénéficie

Le droit applicable

[37] L'évaluation de la légalité de l'évolution d'un usage dérogatoire, qu'il s'agisse d'une intensification ou d'une modification, nécessite d'abord de déterminer si cet usage bénéficie de droits acquis.

[38] En 1992, la Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt de principe *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*⁹, a confirmé les conditions d'existence des droits acquis : ils ne s'appliquent que si l'usage dérogatoire était légal avant l'entrée en vigueur des dispositions prohibitives, s'il a été exercé de façon réelle et continue, et s'il profite à l'Immeuble. Les droits acquis peuvent parfois être modifiés ou intensifiés, mais la qualité de propriétaire ne suffit pas à elle seule pour les revendiquer¹⁰.

[39] Ces principes, largement reconnus en jurisprudence, sont intégrés au *Règlement d'urbanisme 2021* de la Ville de Trois-Rivières, qui précise ce qui suit :

979. Existence de droits acquis

*Un usage ou une construction dérogatoire bénéficie de droits acquis lorsqu'il s'agit d'une situation légalement exercée avant l'entrée en vigueur du règlement l'ayant rendue dérogatoire et ayant perduré dans le temps conformément aux principes reconnus par les tribunaux en la matière*¹¹.

[40] La preuve non contestée révèle que la demanderesse exerçait, et exerce encore, les activités de récupération et de valorisation du verre sur l'Immeuble. Ces activités étaient légalement exercées sous le *Règlement sur le zonage 2010*¹² qui autorisait notamment la « récupération et le triage du verre. De plus, elles ont fait l'objet de multiples autorisations et attestations délivrées par la demanderesse, confirmant leur conformité réglementaire.

[41] Les activités de récupération et de valorisation du verre exercées sur l'Immeuble sont devenues dérogatoires le 21 septembre 2021 à la suite de l'adoption du nouveau *Règlement d'urbanisme 2021*. Cependant, ces activités de récupération et valorisation du verre étaient toujours manifestement protégées par droits acquis. Conformément aux enseignements de la Cour d'appel dans l'arrêt *Huot*, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour déterminer l'existence de droits acquis¹³.

⁹ 1992 CanLII 3267 (QC CA).

¹⁰ *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*, 1992 CanLII 3267 (QC CA).

¹¹ Pièce P-16, art. 979.

¹² Pièce P-10.

¹³ *Huot* précité; *Delson (Ville de) c. Autobus La Québécoise Roussillon inc.*, 2015 QCCA 797.

[42] Ces droits acquis sont également reconnus par la Ville de Trois-Rivières, notamment par la résolution C-2023-0095¹⁴, la lettre du 25 avril 2025¹⁵ et l'Acte d'acquiescement partiel à la demande.

[43] Il reste à déterminer si ces droits acquis s'appliquent aux nouvelles méthodes d'opérations de triage optique du verre projetées.

La notion d'intensification des usages

[44] L'arrêt *Saint-Romuald (Ville) c. Olivier*¹⁶ précise que les droits acquis permettent non seulement de continuer l'usage dérogatoire de la même manière qu'au moment de l'entrée en vigueur du règlement prohibitif, mais aussi d'adapter cet usage aux exigences du marché ou de la technologie, dans une certaine souplesse.

[45] Dans cet arrêt, la Cour suprême insiste sur la nécessité de maintenir un équilibre entre l'intérêt du propriétaire foncier et celui de la collectivité, en tenant compte du compromis nécessaire évoqué dans l'arrêt *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*¹⁷.

[46] Pour analyser si un usage dérogatoire protégé par droits acquis demeure après une évolution, la démarche consiste à qualifier la fin visée par l'usage préexistant, à évaluer si l'usage actuel correspond à une intensification ou à un changement de genre d'activité, et à apprécier les effets sur le voisinage¹⁸.

[47] Si l'usage n'est plus identique à celui qui prévalait lors du changement des règles, les droits acquis peuvent tout de même être reconnus, à condition que l'usage soit du même type. L'intensification de l'usage ne limite pas la protection, sauf si elle entraîne des effets différents sur le voisinage¹⁹.

[48] Les tribunaux ont reconnu plusieurs exemples d'évolutions permises d'usages dérogatoires protégés par droits acquis, tels que le passage d'un bar Western à un bar de danseuses érotiques²⁰, l'évolution d'activités d'entreposage²¹, l'agrandissement

¹⁴ Pièce P-18.

¹⁵ Pièce P-2.

¹⁶ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

¹⁷ *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*, 1992 CanLII 3267.

¹⁸ Précité *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

¹⁹ Lorne Giroux, « Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage », dans Collection de droit 2025-2026, École du Barreau du Québec, Vol. 8, *Droit public et administratif*, Montréal, CAIJ, 2025.

²⁰ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

²¹ *Transport Touchette inc. c. Granby (Ville de)*, 2021 QCCA 746; *Transport Touchette inc. c. Granby (Ville de)*, 2021 QCCA 1636.

d'une aire de stationnement²², l'augmentation du nombre d'animaux²³ ou de véhicules²⁴, ou encore la modification de l'usage d'un garage de réparations²⁵.

La nature de l'usage préexistant

[49] Selon l'arrêt *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*²⁶, la première étape de l'analyse consiste à qualifier la fin visée par l'usage préexistant, c'est-à-dire la nature des activités réellement exercées sur le site avant l'entrée en vigueur des restrictions du nouveau règlement.

[50] Plusieurs règles doivent guider cette analyse : un usage peut comprendre plusieurs activités; il ne faut pas confondre « activités », « méthodes d'exploitation » et « usages »; il faut écarter les définitions réglementaires pour s'en tenir aux activités réellement exercées; la souplesse dans la qualification varie selon le type d'usage²⁷.

[51] La Cour d'appel, dans *Transport Touchette inc. c. Granby (Ville de)*, précise que la notion d'usage renvoie à l'utilisation concrète faite de l'Immeuble, déterminée par les activités réellement exercées avant l'entrée en vigueur des restrictions²⁸.

La notion de l'usage préexistant appliquée en l'espèce

[52] En l'espèce, la preuve démontre que l'usage préexistant sur l'Immeuble consiste en des activités de récupération et de valorisation du verre, incluant nettoyage, séchage, triage, concassage, tamisage, entreposage et ensachage des produits de verre recyclé²⁹.

[53] Au fil des années, la Ville a posé plusieurs gestes pour autoriser ou promouvoir ces activités sur l'Immeuble, notamment par l'adoption de règlements, la délivrance de permis et d'attestations de conformité.

[54] L'introduction de tambours industriels pour le triage optique du verre sur l'Immeuble doit être analysée à la lumière des principes établis par la Cour suprême dans *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*³⁰. Cette évolution représente une adaptation

²² *Delson (Ville de) c. Autobus La Québécoise Roussillon inc.*, 2015 QCCA 20.

²³ *Municipalité de Champlain c. Groupe Massicotte*, 2021 QCCS 730.

²⁴ *Municipalité de Laurierville c. Côté*, 2024 QCCS 3891 (déclaration d'appel 02-12-2024, appel ayant été entendu et pris en délibéré le 15 janvier, 200-09-010838-248).

²⁵ *Ville de Malbaie c. Gestion LRW inc.*, 2025 QCCS 2726; *Delson (Ville de) c. Autobus La Québécoise Roussillon inc.*, 2015 QCCA 20.

²⁶ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

²⁷ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57; *Transport Touchette inc. c. Granby (Ville de)*, 2019 QCCS 1636.

²⁸ *Transport Touchette inc. c. Granby (Ville de)*, 2021 QCCA 746

²⁹ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

³⁰ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

technologique qui ne modifie pas la nature fondamentale de l'usage, centré sur la récupération et la valorisation du verre.

[55] Selon la jurisprudence en la matière, notamment *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*³¹, l'intensification ou la modernisation d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis est permise, tant que l'usage demeure du même type et que les effets sur le voisinage ne changent pas substantiellement.

[56] La preuve ne démontre pas d'impact négatif nouveau sur le voisinage lié à l'utilisation des tambours industriels. Les opérations restent compatibles avec l'usage préexistant et respectent les limites des droits acquis.

[57] La Ville de Trois-Rivières a reconnu la légalité de ces activités, notamment par l'acquiescement partiel à la demande, confirmant ainsi la protection des droits acquis sur l'Immeuble.

[58] En somme, la nouvelle méthode de triage optique, comme l'usage de tambours industriels, pour le triage du verre, s'inscrit dans la continuité des activités de récupération et de valorisation du verre bénéficiant des droits acquis reconnus par la jurisprudence et la réglementation applicable. La preuve offerte ne permet pas de conclure à l'aggravation du caractère dérogatoire de l'usage protégé, au contraire, il est en preuve qu'actuellement la demanderesse trie la quasi-totalité du verre à recycler provenant des MRC du Québec et qu'il en sera de même à l'avenir, mais avec beaucoup moins de manipulation compte tenu des nouvelles méthodes de récupération du verre de RECYC-QUÉBEC qui feront en sorte que le verre acheminé chez la demanderesse sera plus propre puisqu'il ne proviendra plus des bacs bleus.

2. Le pouvoir du fonctionnaire de statuer sur la portée des droits acquis dans le cadre du traitement d'une demande de permis

[59] La demanderesse demande également à la Cour de déclarer que, lors de l'examen d'une demande de permis, le directeur de l'Aménagement et du développement urbain de la Ville de Trois-Rivières, ou tout fonctionnaire désigné, a le pouvoir de statuer sur l'existence et la portée des droits acquis, conformément à la réglementation d'urbanisme applicable, sans toutefois se prononcer sur les limites de l'évolution permise par rapport à l'usage d'origine et à la perte éventuelle de ces droits.

[60] Cette demande découle de la position de la Ville de Trois-Rivières, exprimée dans sa lettre du 25 avril 2025 (Pièce P-2), selon laquelle une décision judiciaire serait nécessaire pour reconnaître les droits acquis permettant la réalisation du projet visé par la demande de permis D202408294³².

³¹ *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*, 1992 CanLII 3267.

³² Pièce P-1.

[61] La demanderesse soutient que la Ville de Trois-Rivières commet une erreur en exigeant une telle décision judiciaire, puisqu'elle est habilitée à tenir compte de ces droits dans le cadre du traitement des demandes de permis.

[62] Le Tribunal considère qu'il n'est pas requis d'obtenir une décision judiciaire dans de telles circonstances et une telle exigence ne peut être imposée pour chaque demande de permis similaire.

[63] Il est reconnu qu'une municipalité, par l'entremise de son fonctionnaire désigné en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (« LAU »)³³, peut statuer sur l'existence de droits acquis, notamment lors de l'émission de permis et de certificats.

[64] L'article 120 de la LAU prévoit en effet que :

120. Le fonctionnaire désigné (...) délivre un permis de construction ou un certificat d'autorisation si :

1. la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction et, le cas échéant, au règlement adopté en vertu de l'article 116, 145.21 ou 145.35.5;

1.1. le demandeur a fourni les renseignements requis pour permettre au fonctionnaire de remplir le formulaire prévu à l'article 120.1;

2. la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par règlement et, le cas échéant, les plans ont été approuvés conformément à l'article 145.19; et

3. le tarif pour l'obtention du permis ou du certificat a été payé.

(...)

[Notre soulignement]

[65] Le fonctionnaire municipal, lorsqu'il analyse une demande de permis ou de certificat, exerce un pouvoir lié et non discrétionnaire. Selon l'arrêt *Shiller c. Bousquet*³⁴, ce pouvoir s'appuie sur des critères objectifs fixés par la loi et les règlements et l'appréciation des faits ne confère pas de discrétion : une fois les faits établis, la décision s'impose selon la réglementation applicable. Ainsi, lorsque les conditions sont remplies, le fonctionnaire désigné doit délivrer le permis ou le certificat d'autorisation demandé, sans marge de manœuvre décisionnelle.

[66] Il est vrai que la Cour supérieure n'a pas à accorder de déférence à la décision du fonctionnaire municipal lorsqu'elle contrôle la reconnaissance ou le refus de droits

³³ RLRQ, c. A-19.1.

³⁴ *Shiller c. Bousquet*, 2017 QCCA 276.

acquis³⁵. Le pouvoir d'accorder ou non une demande de permis appartient au fonctionnaire chargé d'appliquer la réglementation d'urbanisme³⁶ et il se doit de l'exercer.

[67] La démarche issue de l'arrêt *Saint-Romuald*³⁷, concernant l'intensification ou l'évolution des activités liées aux droits acquis, s'inscrit dans le même cadre : le fonctionnaire municipal doit procéder à une analyse factuelle lorsqu'il examine une demande de permis.

[68] Dès lors qu'un fonctionnaire est habilité par la réglementation d'urbanisme, il peut statuer sur l'existence d'un droit acquis en se fondant sur les faits et l'historique réglementaire. Rien ne l'empêche d'analyser l'intensification des usages, comme le prévoit l'article 982 du *Règlement d'urbanisme 2021*, qui encadre l'aggravation du caractère dérogatoire d'un usage.

[69] Le fonctionnaire municipal doit également effectuer cette analyse factuelle lorsque l'usage n'est pas clairement identifié dans une classe ou sous-classe d'usages. Il doit alors déterminer la légalité de l'usage en comparant ses caractéristiques et ses impacts, notamment en ce qui concerne les nuisances et le voisinage.

[70] L'article 979 du *Règlement d'urbanisme 2021* renvoie aux principes reconnus par les tribunaux en matière de droits acquis, issus notamment des arrêts comme *Huot* et *Saint-Romuald*³⁸.

[71] Dans le présent dossier, la demanderesse a saisi la Cour en raison de la position du fonctionnaire désigné par la Ville qui exige une décision judiciaire parce qu'il n'est pas sûr si l'usage peut être exercé en vertu de droits acquis.

[72] Cette exigence n'est appuyée ni par la Loi, ni par la réglementation, ni par la jurisprudence. Il revient au fonctionnaire municipal de prendre une décision administrative, laquelle pourra être contestée devant la Cour supérieure par le biais d'un contrôle judiciaire au besoin, mais le fonctionnaire doit se prononcer sur la portée des droits acquis lors du traitement de la demande de permis.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[73] **DÉCLARE** que l'immeuble formé des lots numéro 3 800 985, 3 811 986, 3 811 987, 3 923 054, 3 923 055, 3 923 056, 3 923 057, 3 923 058, et 4 586 171 du

³⁵ Lorne Giroux et Isabelle Chouinard « Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage », dans Collection de droit 2025-2026, École du Barreau du Québec, Vol.8, *Droit public et administratif*, Montréal, CAIJ, 2025, page 462.

³⁶ *Shiller c. Bousquet*, précité, par. 49 et 50.

³⁷ *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

³⁸ *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*, 1992 CanLII 3267; *Saint-Romuald (Ville de) c. Olivier*, 2001 CSC 57.

cadastre du Québec bénéficie de droits acquis à l'exercice d'activités de récupération et de valorisation du verre, lesquelles incluent les opérations de nettoyage, de séchage, de triage, de concassage, de tamisage, d'entreposage et d'ensachage des produits du verre recyclé;

[74] **DÉCLARE** que les opérations de triage du verre représentant une partie intégrante des activités de récupération et de valorisation du verre exercées sur l'Immeuble formé des lots numéros 3 811 985, 3 811 986, 3 811 987, 3 923 054, 3 923 055, 3 923 056, 3 923 057, 3 923 058 et 4 586 171 du cadastre du Québec, et protégées par droits acquis;

[75] **DÉCLARE** que les opérations de triage optique du verre projetées dans le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis no D202408294 (Pièce P-1) sont permises sur l'Immeuble formé des lots numéros 3 811 985, 3 811 986, 3 811 987, 3 923 054, 3 923 055, 3 923 056, 3 923 057, 3 923 058 et 4 586 171 du cadastre du Québec en vertu des droits acquis bénéficiant à ce dernier, en ce qu'elles représentent tout au plus une intensification des opérations de triage du verre préexistantes sur cet Immeuble et elles-mêmes protégées par droits acquis;

[76] **DÉCLARE** que la demande de permis numéro D202408294 (Pièce P-1) doit être réévaluée par la défenderesse Ville de Trois-Rivières suivant les conclusions ci-dessus conformément à la réglementation d'urbanisme applicable en date du dépôt de cette demande de permis;

[77] **DÉCLARE** que, dans le cadre du traitement d'une demande de permis, le directeur de l'Aménagement et du développement urbain de la défenderesse Ville de Trois-Rivières, ou tout fonctionnaire désigné auquel est délégué la responsabilité d'appliquer toute loi ou règlement, doit statuer quant à l'existence et la portée de droits acquis eu égard aux dispositions de la réglementation d'urbanisme de la défenderesse Ville de Trois-Rivières, sans toutefois qu'ils aient à se prononcer sur les limites de l'évolution permise par rapport à l'usage d'origine et au-delà desquelles il pourrait y avoir perte des droits acquis.

[78] **LE TOUT**, sans frais de justice compte tenu des circonstances.

JOCELYN GEOFFROY, J.C.S.

Date d'audience : 12 février 2026

M^e Jean-Daniel Lamy
M^e Marie-Pier Leroux
De Grandpré Chait, s.e.n.c.r.l.
Avocats de la demanderesse

400-17-006642-256

PAGE : 13

jdlamy@dgchait.com
mpleroux@dgchait.com

M^e Gabriel Lachance
Ville de Trois-Rivières
Avocat de la défenderesse
gabriel.lachance@v3r.net