

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-17-008997-240

DATE : 24 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE LOUIS MARQUIS, J.C.S.

MUNICIPALITÉ D'ULVERTON

Demanderesse / défenderesse reconventionnelle

c.

2968-8777 QUÉBEC INC.

Défenderesse / demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

La municipalité d'Ulverton (« Ulverton ») demande des ordonnances qui visent la cessation d'activités, qu'elle juge dérogatoires, de la part de 2968-8777 Québec inc. (« 2968 ») et de son propriétaire, monsieur Bernard Mathieu (« monsieur Mathieu »), ainsi que la démolition d'un bâtiment leur appartenant.

Par la voie d'une demande reconventionnelle, 2968 formule des conclusions à l'encontre d'Ulverton, dont l'annulation de dispositions règlementaires.

Le Tribunal fait droit à l'entièreté des demandes d'Ulverton. Il rejette ce que recherche 2968.

TRAME FACTUELLE

[1] 2968 exerce, comme principale activité, l'exploitation de terres à bois.¹ Elle acquiert le lot 3 511 441 (« Immeuble »), situé à Ulverton, le 31 juillet 2009.² Sur l'Immeuble, monsieur Mathieu s'adonne à la sylviculture. Secondairement, il se dit maraîcher, sur environ deux acres.

[2] Dans le cours de l'année 2019, monsieur Mathieu projette de récupérer et de valoriser les résidus de bois présents sur son Immeuble en les transformant en granules. Il approche Ulverton afin de faire modifier la réglementation municipale en sa faveur. Elle ne l'est pas à ce moment-là.

[3] Le 8 juillet 2019, Ulverton dépose un projet de règlement qui vise à autoriser l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers dans la majorité des zones dites agroforestières et dans l'entièreté des zones désignées agroforestières dynamiques. La zone AF4, dans laquelle se trouve l'Immeuble, est couverte par ce projet d'autorisation.³

[4] Une mobilisation citoyenne s'organise. Une assemblée de consultation publique se déroule le 12 août 2019. Monsieur Mathieu est présent. Le 4 novembre 2019, le projet de règlement est retiré du feuillet.⁴ Bien qu'informé de ce retrait, monsieur Mathieu construit un bâtiment sur l'Immeuble à la mi-novembre 2019.

[5] Le 6 janvier 2020, monsieur Mathieu revient à la charge. Il soumet à Ulverton une demande de modification du zonage. Son objectif est de permettre l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers spécifiquement dans la zone AF4.⁵

[6] Des interventions d'Ulverton sur l'Immeuble ont lieu dans les semaines qui suivent.

[7] L'intervention initiale se tient le 14 février 2020. Une inspectrice municipale pose deux constats qui s'avèrent, selon elle, problématiques: la présence d'un bâtiment construit sans permis; un usage dérogatoire d'industrie de première transformation de produits forestiers a cours. Ce même jour, l'inspectrice municipale communique avec monsieur Mathieu de façon à ce que 2968 fasse une demande de permis en lien avec le bâtiment.⁶

¹ Pièce P-3.

² Pièce P-4.

³ Pièce D-8.

⁴ Pièces P-26 et P-26A.

⁵ Pièce P-5.

⁶ Pièce P-6.

[8] Monsieur Mathieu répond à la communication de l'inspectrice municipale le 20 février 2020. Il indique à Ulverton qu'il a construit le bâtiment entre le 11 et le 15 novembre 2019 et il soumet sa demande de permis.⁷

[9] Le 2 mars 2020, le Conseil municipal d'Ulverton, sur la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, refuse la demande de modification de zonage.⁸ Il invoque, notamment, la protection de l'environnement. Quelques jours plus tard, le 18 mars 2020, l'inspectrice municipale informe monsieur Mathieu que sa demande de permis est refusée et elle dénonce des situations estimées dérogatoires et toujours actuelles sur l'Immeuble.⁹ Puis, le 23 mars 2020, Ulverton transmet un avis d'infraction à 2968. Il exige le retrait de ce qui a été construit au plus tard le 30 avril 2020.¹⁰

[10] Le 4 septembre 2020, une inspection est réalisée sur l'Immeuble. Les mêmes constats dits dérogatoires que ceux déjà observés sont renouvelés.¹¹ Ils sont suivis de trois constats d'infraction en date du 28 octobre 2020.¹² Le 29 septembre 2021, le juge Alain Boisvert, j.c.m., rend un verdict de culpabilité relativement à deux des trois constats. 2968 est reconnue coupable d'avoir exploité, permis ou toléré que soit exploitée une industrie de première transformation de produits forestiers sur l'Immeuble. L'entreprise est également reconnue coupable d'avoir érigé, permis ou toléré qu'une construction soit érigée sur l'Immeuble.¹³ 2968 en appelle de ces verdicts. Toutefois, elle se désiste de son appel le 11 avril 2022.¹⁴

[11] Le 19 avril 2022, une autre inspection est faite sur l'Immeuble. Elle conclut aux situations dérogatoires déjà constatées.¹⁵ Elle est suivie d'un avis d'infraction, le 17 mai 2022, enjoignant 2968 de démanteler le bâtiment et de cesser l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers.¹⁶ Une nouvelle tentative d'inspection a lieu le 11 juillet 2022 : elle échoue, puisque l'accès à l'Immeuble est impossible.

[12] Plus tard, soit le 30 janvier 2023, monsieur Mathieu présente une autre demande de modification de zonage.¹⁷ Elle est refusée par Ulverton le 1^{er} mai 2023.¹⁸

⁷ Pièce P-7.

⁸ Pièce P-8.

⁹ Pièce P-9.

¹⁰ Pièce P-10.

¹¹ Pièce P-11.

¹² Pièce P-12.

¹³ Pièces P-13 et P-13A.

¹⁴ Pièce P-14. À l'audience, monsieur Mathieu déclare avoir appris de son procureur de l'époque qu'il y avait eu désistement, comme si ce n'était pas le sien. Cet élément demeure secondaire pour les fins du présent dossier. Toutefois, le Tribunal demeure fort perplexe quant à cette déclaration.

¹⁵ Pièce P-15.

¹⁶ Pièce P-16.

¹⁷ Pièce P-17.

¹⁸ Pièce P-18.

[13] Le 10 novembre 2023 se déroule une dernière inspection. Le rapport indique la présence d'un bâtiment et un usage d'industrie de première transformation de produits forestiers, les deux estimés dérogatoires par Ulverton.¹⁹

[14] La municipalité introduit sa procédure le 21 décembre 2023. Elle est suivie d'un *Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle* de 2968 datés du 18 octobre 2024 et d'un *Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle* d'Ulverton en date du 18 mars 2026.

[15] Au terme de cette trame factuelle, le différend soulève ce groupe de questions principales et conséquentielles, que le Tribunal abordera dans son analyse :

1- 2968 pratique-t-elle un usage dérogatoire sur l'Immeuble?

Si oui, sa cessation doit-elle être ordonnée? Plus particulièrement :

- Des circonstances exceptionnelles rendent-elles légitime de refuser d'ordonner la cessation de l'usage dérogatoire?

- Qu'en est-il de l'approche procédurale de 2968 en contestation du *Règlement de zonage #389-2006* et du *Plan d'urbanisme*?

2- Le bâtiment construit sur l'Immeuble est-il conforme au *Règlement sur les conditions d'émission de permis de construction #394-2006*?

Si oui, 2968 peut-elle présenter une demande de permis de construction, comme elle le formule dans sa procédure?

Sinon, la démolition du bâtiment et la remise en état des lieux doivent-elles être ordonnées, tel que le requiert Ulverton?

3- Subsidiairement et ainsi avancé par 2968, dans l'éventualité où le Tribunal faisait droit à la demande de démolition d'Ulverton et qu'il rejetait la procédure d'*Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle*, le Tribunal doit-il réserver les droits de 2968 de demander une indemnisation pour expropriation déguisée?

L'ANALYSE

1- 2968 pratique-t-elle un usage dérogatoire sur l'Immeuble?

¹⁹ Pièce P-19.

[16] Pour trancher cette question, la référence réglementaire²⁰ est le *Règlement de zonage #389-2006* d'Ulverton.²¹ Il comprend un *Plan de zonage*.²² L'une des zones qui y figurent est désignée AF4, celle de l'Immeuble. Le *Règlement de zonage #389-2006* intègre également une *Grille des usages et des constructions autorisés par zones*.²³

[17] Dans la zone AF4, les usages principaux suivants sont permis :

- Habitation unifamiliale isolée;
- Chalet ou maison de villégiature;
- Maison mobile;
- Établissement de restauration champêtre;
- Établissement hôtelier limitatif;
- Équipement ou infrastructure d'utilité publique;
- Industrie de première transformation agroalimentaire;
- Agriculture de type I;
- Agriculture de type II;
- Agriculture de type III;
- Érablière;
- Sylviculture.

[18] L'article 6.5 du *Règlement de zonage #389-2006* complète le tout. Il définit l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers comme suit :

Production de produits semi-finis ou finis à partir de produits bruts provenant à partir de l'exploitation forestière, tel que l'assemblage ou le rabotage à l'atelier ou à l'usine, que cette activité soit reliée ou non à une exploitation agricole forestière.

[19] Le Tribunal ajoute deux compléments à ce qui précède.

²⁰ Des certificats de conformité (pièce P-30) datés de février 2007 ont été émis par la MRC du Val-Saint-François à l'égard des règlements d'urbanisme d'Ulverton, conformément à l'article 137.15 al.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, R.L.R.Q., c. C-19.1.

²¹ Pièce P-1.

²² Pièce P-21.

²³ Pièce P-1A.

[20] D'une part, en tout temps pertinent, la grille des usages est demeurée la même en ce qui concerne la zone AF4. Jamais un usage d'industrie de première transformation de produits forestiers n'y a été permis.²⁴

[21] D'autre part, l'Immeuble acquis par 2968 bénéficie d'une servitude d'accès. Celle-ci est explicite : « elle ne pourra être utilisé(sic) que pour des fins agricoles. »²⁵

[22] La confrontation des faits aux énoncés règlementaires produit ce résultat: 2968 a pratiqué un usage dérogatoire sur l'Immeuble et elle est susceptible de le poursuivre dans l'avenir. Cet usage consiste à produire des granules de bois. Il est accompagné, accessoirement, de la production de planches.

[23] La prépondérance d'une preuve d'usage dérogatoire émerge de communications adressées par Ulverton à monsieur Mathieu en février et mars 2020. Qu'il soit d'accord ou pas avec les dérogations dénoncées dans ces communications, il appert qu'elles sont faites.

[24] Plus tard, en octobre 2020, 2968 est reconnue coupable, par une instance municipale, d'avoir exploité sans permis une usine de transformation de produits forestiers.

[25] Consécutivement, deux rapports d'inspection, confectionnés respectivement en avril 2022²⁶ et en novembre 2023²⁷, font état d'un usage dérogatoire qui se poursuit. De façon quasi contemporaine à l'audience, des photos prises par une inspectrice municipale, le 17 mars 2026, en attestent encore.²⁸

[26] D'autres éléments portent ombrage à 2968.

[27] La condamnation pénale municipale d'octobre 2020²⁹ constitue un fait juridique dont le Tribunal peut tenir compte.³⁰ Cette prise en compte s'accompagne d'un fardeau de démontrer qu'il y a eu erreur, que l'usage n'a pas eu lieu et qu'il n'aura pas lieu. 2968 ne l'a pas relevé.

[28] Plus généralement, 2968 ne nie pas avoir exercé l'usage dit dérogatoire. Son comportement et son attitude, notamment lorsque monsieur Mathieu a présenté, au nom de son entreprise, une demande de modification du zonage en janvier 2020, s'avèrent

²⁴ Pièce P-29.

²⁵ Pièce P-20 : en liasse, index des immeubles du lot 3 511 441 et de l'acte de servitude portant le numéro 204 235, clause 9.

²⁶ Pièce P-15.

²⁷ Pièce P-19.

²⁸ Pièce P-31.

²⁹ Pièces P-12 (constats d'infraction) et P-13 (avis de jugement).

³⁰ *Bédard c. Renauld*, 2022 QCCS 1650, parag. 48 à 52.

légitimes, au demeurant.³¹ Il n'en demeure pas moins qu'ils équivalent à une forme de reconnaissance de dérogation de leur part.³²

[29] Ici et maintenant, monsieur Mathieu affirme que 2968 ne produit plus de granules, ni de planches. Cette interruption remonterait à 2021. La preuve est en contresens de son affirmation. Les lieux sont encore occupés de sacs de granules. Tout autour, à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, sont assujettis des granulateurs et des séchoirs à bois. Du bran de scie est répandu ici et là.

[30] Ce n'est pas tout. L'*Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle* de 2968 ne présentent aucune explication au soutien des dires de monsieur Mathieu. Rien n'est avancé pour convaincre le Tribunal que l'usage dérogatoire est réellement interrompu ou qu'un autre a été entrepris en remplacement, celui-là autorisé. Le seul élément soulevé en défense, afin de manifester l'exercice d'un usage autorisé, est la production maraîchère, devenue progressivement, au rythme de la preuve, celle des tomates, d'autres légumes, de fraises, sur une surface dont la dimension non démontrée est dite de deux acres. Le manque de données probantes, à cet égard, ne permet pas de conclure que les fruits et les légumes ont pris la place des granules et des planches de bois.

[31] Bref, il y a un usage dérogatoire.

- **La cessation de l'usage dérogatoire doit-elle être ordonnée?**

[32] Cette question se divise en deux sous-questions. La première ressort directement de l'état actuel du droit dans les matières apparentées au présent différend. La seconde s'intéresse à l'approche procédurale préconisée par 2968 et au contenu qu'elle fait valoir dans ses moyens.

- **Des circonstances exceptionnelles rendent-elles légitime de refuser d'ordonner la cessation de l'usage dérogatoire?**

[33] Devant le constat d'usage dérogatoire de 2968 se déploie le filtre discrétionnaire de l'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il est issu de l'utilisation du mot *peut* dans l'extrait qui suit :

La Cour supérieure peut, sur demande du procureur général, de l'organisme compétent, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner la cessation:

1° d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec:

- a) un règlement de zonage, de lotissement ou de construction;*
- b) un règlement prévu à l'un ou l'autre des articles 79.1 à 79.3, 116, 145.21 et 145.35.1;*
- c) un règlement ou une résolution de contrôle intérimaire;*
- d) un plan approuvé conformément à l'article 145.19;*

³¹ Pièce P-5.

³² *Bégin c. Québec (Ville de)*, 1996 CanLII 5821 (QC CA), p.4.

- e) *une entente visée à l'article 145.21, 145.35.3, 165.4.18 ou 165.4.19;*
- f) *une résolution visée à l'article 145.35.4, au deuxième alinéa de l'article 145.7, 145.34, 145.38, 165.4.9 ou 165.4.17 ou au troisième alinéa de l'article 145.42;*
- (...).

[34] Une discrétion ne signifie pas de pouvoir prendre une décision sans encadrement. Quelque part, afin de pouvoir parler d'une discrétion exercée judiciairement, des critères, des balises, des éléments de raisonnement, doivent guider le décideur et permettre au justiciable de comprendre le fil de pensée de la personne qui assume la responsabilité de décider. En cela, le décideur est connecté à cet impératif fondamental qu'est celui de la justification de toute prise de décision.

[35] C'est en ce sens que la Cour d'appel a défini les contours de l'application de notre discrétion dans l'affaire *Montréal (Ville de) c. Chapdelaine*³³ :

- *Il doit s'agir de circonstances exceptionnelles et rarissimes.*
- *L'intérêt de la justice doit commander le rejet du recours.*
- *La personne en contravention de la réglementation municipale doit avoir été diligente et de bonne foi. Elle ne doit pas avoir connu la contravention préalablement.*
- *L'effet du maintien de la contravention ne devrait pas avoir une conséquence grave pour la zone municipale touchée.*
- *Il doit y avoir existence d'un délai déraisonnable (généralement plus de 20 ans) et inexcusable de la part de la municipalité.*
- *Il doit y avoir eu un acte positif de la municipalité (émission de permis, perception de taxes).*
- *La situation dérogatoire ne doit pas avoir pour effet de mettre en danger la santé ou la sécurité publique, l'environnement et le bien-être général de la municipalité.*

[36] Concentrons, d'abord, sur le troisième élément d'encadrement : *La personne en contravention de la réglementation municipale doit avoir été diligente et de bonne foi. Elle ne doit pas avoir connu la contravention préalablement.*

[37] 2968 achète l'Immeuble en 2009. La réglementation municipale pertinente est déjà en vigueur. Au surplus, monsieur Mathieu déclare s'être enquis auprès des autorités d'Ulverton de ce qu'il voulait faire et de ce qu'il pouvait faire avec l'Immeuble.³⁴ Une

³³ 2003 CanLII 28303 (QC CA), par. 6 et 52. Voir, aussi, *Municipalité de Dudswell c. Mercier*, 2024 QCCS 1774, parag. 44, 45 et 49.

³⁴ Pièce P-4, pp. 9 et 10.

dizaine d'années plus tard, il dit se rendre compte que l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers est interdit, alors même que la réglementation n'a pas changé. Cette conduite ne correspond pas à de la diligence et à de la bonne foi.

[38] Abordons, ensuite et globalement, l'ensemble des critères posés ci-dessus.

[39] En les appliquant à la preuve, une conclusion s'impose.

[40] Certes, 2968 conteste le régime réglementaire et le processus décisionnel d'Ulverton en ce qui la concerne.³⁵ Toutefois, son désaccord se réduit, dans les faits, à un refus de respecter et d'obtempérer, à la fois à des règles et à des décisions qui sont valides.

[41] Que monsieur Mathieu croie, comme il en a témoigné, que tout est politique et tourné contre lui par Ulverton, ne change rien à la situation. La réalité veut que le Tribunal ne soit en face d'aucune *circonstance exceptionnelle et rarissime* qui rend légitime de refuser d'ordonner la cessation de l'usage dérogatoire. 2968 et monsieur Mathieu, qui ne sont pas au-dessus des lois d'Ulverton, doivent, même à contrecœur, accepter cette réalité.

- **Qu'en est-il de l'approche procédurale de 2968 en contestation du Règlement de zonage #389-2006 et du Plan d'urbanisme?**

[42] En réponse à la procédure introductive d'instance d'Ulverton, 2968 a répondu par la voie d'un *Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle*.

[43] Dans le cadre du volet consacré à sa demande reconventionnelle, 2968 requiert l'annulation³⁶ des articles du *Règlement de zonage #389-2006* portant sur la zone AF4 et de ceux du *Plan d'urbanisme*³⁷ relatifs à la même zone. Elle soulève un conflit de normes³⁸ et, plus largement, une incohérence de l'ensemble réglementaire. Il existerait une non-conformité entre le *Règlement de zonage #389-2006* vis-à-vis le *Plan d'urbanisme* et le *Schéma d'aménagement*,³⁹ qui contaminerait les règles relatives à la zone AF4 au point de les rendre déraisonnables.

³⁵ Pièces P-8, P-18 et P-26.

³⁶ Il n'a pas été tout à fait clair si 2968 soulevait l'annulation ou l'inopposabilité de la réglementation. Peu importe, l'analyse demeure au même effet et le Tribunal s'en remet aux conclusions inscrites dans son *Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle*, lesquelles réfèrent expressément à l'annulation : *9028-4944 Québec inc. c. Ville de Longueuil*, 2021 QCCS 1331, parag. 37; *Lorraine (Ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, parag. 35.

³⁷ Plan d'urbanisme #388-2006, pièce D-2.

³⁸ *114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville)*, 2001 CSC 40 (CanLII), parag. 38.

³⁹ Pièce D-3.

[44] 2968 assortit son argument d'incohérence d'un autre argument, que le Tribunal qualifie d'empêchement procédural à faire valoir ses droits. Par cet autre argument, 2968 avance qu'elle ne disposait d'aucun moyen de contester la réglementation d'Ulverton, ce qui explique et justifie qu'elle ait procédé par la voie d'une demande reconventionnelle.⁴⁰

[45] Le Tribunal rejette chacun de ces arguments, en procédant de façon inversée par rapport à leur présentation par 2968.

[46] À propos de l'empêchement procédural, il est inexact que 2968 ne disposait d'aucun recours à exercer en temps utile.

[47] 2968 pouvait être en désaccord avec le *Règlement de zonage #389-2006* et le *Plan d'urbanisme*.⁴¹ Si elle estimait pouvoir faire valoir des droits à leur encontre, aucune barrière ne lui interdisait de le faire. Mais, pour agir ainsi, il lui fallait agir prestement. Ce n'est pas ce qu'a fait 2968. Au moment où elle achète l'immeuble, un régime réglementaire est déjà en place. 2968 a fait des démarches, infructueuses afin de le modifier. Tout compte fait, voilà que, environ dix-huit (18) ans après l'adoption du *Règlement de zonage #389-2006*, soit le 18 octobre 2024, elle demande une annulation du zonage au sujet de l'immeuble. Quant au *Plan d'urbanisme*, il existe dans sa version actuelle depuis une dizaine d'années et rien n'a été contesté par 2968.⁴²

[48] Il y a plus. 2968 a déposé une demande de permis en mars 2020, afin de construire son bâtiment. Elle a essuyé un refus d'Ulverton. Cette demande s'inscrivait à l'intérieur du projet global de production de granules de bois. Encore une fois, ce n'est que le 18 octobre 2024 qu'elle se manifeste d'un point de vue procédural.

[49] En toute hypothèse, et cherchant à obtenir la nullité du *Règlement de zonage #389-2006* et le *Plan d'urbanisme* en raison de leur caractère déraisonnable, 2968 devait se pourvoir en contrôle judiciaire et introduire ce dernier dans un délai de trente (30) jours de l'élément contesté.⁴³ Au-delà de ce délai, il lui fallait expliquer pourquoi.⁴⁴ 2968 n'a fourni aucune explication.

[50] En somme, 2968 n'a pas agi prestement. Elle s'est mal orientée sur le plan procédural et elle est hors délai.

⁴⁰ *WM Québec Inc. c. Ville de Drummondville*, 2024 QCCA 4, parag. 103.

⁴¹ La computation du délai de prescription commence à la date d'adoption de l'outil normatif, qui emporte présomption de connaissance légale : *9028-4944 Québec inc. c. Ville de Longueuil*, 2021 QCCS 1331, parag. 41; *Lorraine (Ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, parag. 29.

⁴² *Lorraine (Ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, parag. 25; *170304 Canada inc. (Weed Man) c. Municipalité de la Paroisse de Sainte-Anne-des-Lacs*, 2020 QCCS 150, parag. 18 et 42.

⁴³ Articles 106 al.2 et 529 al.3 C.p.c.

⁴⁴ *Lorraine (Ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, parag. 41 et 43.

[51] Cela étant définitif quant au rejet de la demande reconventionnelle,⁴⁵ le Tribunal ajoute d'autres commentaires.

[52] Il appartenait à 2968 de démontrer que le *Règlement de zonage #389-2006* et le *Plan d'urbanisme* étaient déraisonnables par manque de cohérence et qu'ils devaient écopier d'une annulation.⁴⁶ Le fardeau reposait sur ses épaules puisqu'il existe une présomption de validité d'un règlement municipal, adopté dans l'intérêt public. En outre, toute cour doit faire preuve de réserve face aux décisions des élus municipaux et n'intervenir pour annuler un règlement que si elle est d'opinion que son contenu ne fait pas partie des « issues possibles ».⁴⁷

[53] Ici, l'argumentaire de 2968 part du principe que le *Schéma d'aménagement* et le *Plan d'urbanisme* partage une grande orientation:

Favoriser la première transformation de produits forestiers dans les affectations agroforestières et agroforestières dynamiques.

[54] Cette grande orientation trouve une direction plus précise dans cet énoncé du *Plan d'urbanisme* :

La première transformation de produits forestiers est un usage compatible avec l'affectation agroforestière.

[55] Est-ce applicable à l'Immeuble? Oui, puisqu'il possède cet attribut d'affectation agroforestière.

[56] De tout cela, 2968 tire ceci : malgré la grande orientation et la direction plus précise, le *Règlement de zonage #386-2006* n'autorise l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers que dans une zone seulement, soit AFD12, alors que plusieurs zones existent à Ulverton. Dans la majorité du territoire de la municipalité, cet usage se trouve interdit. Cette limitation est tellement incohérente avec le *Schéma d'aménagement* et le *Plan d'urbanisme* que nous serions en face d'un régime déraisonnable.⁴⁸

[57] Ainsi conçu et présenté, l'argumentaire de 2968 se bute à des contre-droits qui entraînent son rejet.

⁴⁵ 170304 *Canada inc. (Weed Man) c. Municipalité de la Paroisse de Sainte-Anne-des-Lacs*, 2020 QCCS 150, parag. 17, 29 et 30.

⁴⁶ *Vaillancourt c. Boisvert*, 2021 QCCA 1774, parag. 44.

⁴⁷ *Abattoir Agri-Bio inc. c. Municipalité de Saint-Agapit*, 2022 QCCS 3330, parag. 248.

⁴⁸ 2968 a ajouté, sans réel impact déterminant sur le sort du litige, que le *Plan d'urbanisme* présente l'immeuble comme « ayant un faible potentiel agricole. »

[58] Un *Schéma d'aménagement* et un *Plan d'urbanisme* ne créent pas, en eux-mêmes, de droits.⁴⁹ Ils orientent des élus municipaux vers l'adoption de réglementations qui, elles, sont contraignantes sur le plan normatif. Entre *Schéma d'aménagement*, *Plan d'urbanisme* et *Règlement de zonage*, bien sûr qu'il doit y avoir cohérence. Mais, elle existe bel et bien à Ulverton : le *Règlement de zonage* ne va pas à l'encontre du *Schéma d'aménagement* et du *Plan d'urbanisme*. C'est seulement qu'il est plus limitatif que moins en matière d'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers.

[59] De façon plus appliquée encore, est-ce à dire que parce qu'une grande orientation aménagiste ou urbanistique d'Ulverton favorise l'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers, cette faveur doit s'étendre dans plus d'une zone éligible? La réponse est non parce que l'autorisation d'un usage dans une zone donnée, ou au sein de plusieurs, est une question d'opportunité politique qui ne regarde pas le Tribunal.⁵⁰

2- Le bâtiment construit sur l'immeuble est-il conforme au *Règlement sur les conditions d'émission de permis de construction #394-2006*? Si oui, 2968 peut-elle présenter une demande de permis de construction, comme elle le formule dans sa procédure? Sinon, la démolition du bâtiment et la remise en état des lieux doivent-elles être ordonnées, tel que le requiert Ulverton?

[60] 2968 a construit le bâtiment sans permis. Pour s'en défendre, elle agit sur un double front.

[61] Le premier front réfère à l'article 4.15 du *Règlement de zonage #389-2006*. Il prévoit ceci :

Les bâtiments à revêtement métallique émaillé, plastifié ou non, ondulé ou non, préfabriqué ou non, ayant la forme de dôme sont interdits.

Le présent article ne s'applique pas pour les bâtiments accessoires utilisés à des fins agricoles. (...)

[62] 2968 met cette disposition en lien avec le fait que ses travaux sylvicoles font partie de l'agriculture selon l'article 1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* :

⁴⁹ *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, R.L.R.Q. c. C-19.1, article 83 al.1; *Merulla c. Ville de Pointe-Claire*, 2023 QCCA 954, parag. 45 et 46; *Tourbières Lambert inc. c. Municipalité régionale de comté de Lac-Saint-Jean-Est*, 2024 QCCS 3614, parag. 69 à 72.

⁵⁰ Ulverton ajoute que l'application de la LPTA ne prive pas les municipalités de décider, à l'intérieur d'une zone agricole, ce qui est permis à tel endroit : *Gélinas c. Ville de Grand-Mère*, 2011 CanLII 20984 (QC CS), parag. 60 à 62.

Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

0.1 « activités agricoles » : la pratique de l'agriculture incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles.*

Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles;

1 « agriculture » : la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale et ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation.;*

[63] De ces dispositions et de certains éléments de fait, dont celui qu'elle a reçu un constat d'infraction pour la présence du bâtiment et qu'elle en a été acquittée,⁵¹ 2968 établit cette quadrature :

- il est permis d'avoir un bâtiment accessoire en zone AF4;
- le bâtiment est accessoire à des fins agricoles;
- il est situé en zone AF4, qui permet des usages agricoles et les bâtiments accessoires à cette fin;
- la sylviculture est une activité agricole.

[64] En tout respect pour lui, monsieur Mathieu ne peut pas dire qu'il fait de la sylviculture, aux sens générique et définitionnel, afin de se prémunir contre une interdiction à une infraction plus particulière, comme celle d'usage d'industrie de première transformation de produits forestiers. Une telle protection serait contraire à l'essence même de ce qu'est un règlement municipal, soit un outil normatif qui permet d'aller dans les détails de ce qu'une municipalité estime nécessaire pour les fins d'un zonage.

[65] Aussi faut-il dire que la preuve révèle une chose : le bâtiment sert à de la première transformation de produits forestiers, une activité d'industrie qui est dérogatoire. Le lien est patent et évident entre le bâtiment et l'infraction. Le bâtiment abrite un banc de scie,

⁵¹ Pièces P-12 et P-13.

un séchoir à bois, des équipements de transformation, notamment. Il ne renvoie pas à ce qu'on peut désigner comme étant un bâtiment agricole, avec des outils, petits et grands, qui servent à l'agriculture maraîchère comme monsieur Mathieu déclare en pratiquer.

[66] Par l'entremise du deuxième front, 2968 confronte l'argument d'Ulverton en vertu duquel aucun permis de construction ne peut être délivré sur l'Immeuble parce qu'il ne satisferait pas à l'article 3.1 du *Règlement sur les conditions d'émission de permis de construction #394-2006*, ainsi qu'aux dispositions interprétatives du *Règlement de zonage #389-2006*.⁵²

[67] Trois options existent pour l'émission d'un permis de construction :

*« Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement ou protégée par droit acquis. »*⁵³

[68] La servitude dont bénéficie 2968 permet de relier le chemin Lyster à l'Immeuble. Elle n'est pas une rue publique, ni une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement. Ces constats ne font pas débat entre les parties. Mais qu'en est-il d'une rue privée protégée par droits acquis? Pour le déterminer, il faut se tourner vers l'article 1.10 du *Règlement de zonage #389-2006*. Il définit ainsi « rue privée » et « rue privée existante » :

Rue (route, chemin) privée

Désigne toute portion de l'espace servant à la circulation de véhicules, n'étant pas la propriété du gouvernement fédéral, provincial ou municipal, et reconnue par résolution du Conseil municipal comme rue, route ou chemin privé.

Rue (route, chemin) privée existante

Rue privée qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, était cadastrée ou répondait aux trois exigences suivantes :

- *Apparaître comme rue ou droit de passage dans un ou plusieurs titres enregistrés;*
- *Desservir au moins deux bâtiments principaux, deux lots distincts ou deux terrains décrits par tenants et aboutissants ou deux propriétés;*

⁵² En référant à *Lubecki c. Lubecki*, 2015 QCCA 1547, parag. 83, 2968 prétend aussi qu'Ulverton fait fausse route en déclarant, à même les pièces D-9 (Résolution 049-2020) et D-13 (courriels) que l'Immeuble est enclavé et qu'en ce faisant, elle a été induite en erreur. Il est vrai que le mot « enclavé » est utilisé dans ces documents. Cependant, Ulverton le fait en lien avec la servitude de passage dont bénéficie 2968 depuis le chemin Lyster. Cette utilisation ne change en rien la portée de la réglementation municipale sur 2968 et elle n'est pas de nature à avoir trompé ou leurré monsieur Mathieu.

⁵³ Pièce P-2 : *Règlement sur les conditions d'émission de permis de construction #394-2006*, article 3.1.

- *Avoir une assiette carrossable d'une largeur minimale de 4 m.*⁵⁴

[69] La servitude n'a pas été reconnue par le Conseil municipal comme rue, route ou chemin privé. Elle ne satisfait donc pas à la définition de *rue privée*.

[70] Tournons-nous vers le concept de *rue privée existante*. Puisque la servitude n'était pas cadastrée au moment de l'entrée en vigueur du *Règlement de zonage #389-2006*, la seule possibilité qu'elle soit protégée par droits acquis réside dans la rencontre des trois exigences terminales prévues dans la définition.

[71] L'une de ces exigences, soit *d'avoir une assiette carrossable d'une largeur minimale de 4 mètres*, est fatale pour 2968. En effet, aucune preuve n'a été faite que lors de l'entrée en vigueur du *Règlement de zonage #389-2006*, le 7 février 2007, la servitude avait la largeur minimale requise. Certes, elle avait été consentie « sur une bande de terrain de cinquante pieds (50') de largeur »⁵⁵ et, présentement, Ulverton convient que la largeur du chemin menant à l'immeuble dépasse quatre (4) mètres.⁵⁶ Toutefois, la preuve est muette sur la situation telle qu'elle existait le 7 février 2007.

[72] Ce mutisme est accentué par la reconnaissance de culpabilité de 2968, hors de tout doute raisonnable, le 29 septembre 2021, « d'avoir érigé, permis ou toléré qu'une construction soit érigée sur l'immeuble, alors que celui-ci n'est pas adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme ou protégé par droits acquis. »⁵⁷ Les constatations de fait à la base de cette décision sont constitutives d'une présomption simple d'exactitude qui n'a pas été repoussée par 2968.⁵⁸

[73] En dernière analyse, le Tribunal signale que même dans l'éventualité où une rue (route, chemin) privée existante était reconnue, elle ne pourrait servir qu'à des fins agricoles, puisque c'est l'objet de la servitude. Or, l'usage dérogatoire d'industrie de première transformation de produits forestiers de 2968 ne correspond pas à ces fins, pas plus qu'à cet objet.⁵⁹

[74] Le bâtiment est donc dérogatoire et il a été construit sans permis. Si 2968 en avait demandé un, Ulverton le lui aurait refusé, à bon droit. C'est d'ailleurs ce qui s'est produit, en mars 2020.⁶⁰ C'est pourquoi Ulverton en demande la démolition. Le syllogisme réglementaire mène, effectivement, vers une ordonnance de démolition. Toutefois, le

⁵⁴ Pièce P-29 : *Règlement de zonage #389-2006* (extraits pertinents) (version de 2007), article 1.10.

⁵⁵ Pièce P-20 : en liasse, index des immeubles du lot 3 511 441 et de l'acte de servitude portant le numéro 204 235, sous la rubrique « assiette de la servitude ».

⁵⁶ Pièce D-7.

⁵⁷ Pièces P-12 et P-13.

⁵⁸ *Bédard c. Renaud*, 2022 QCCS 1650, parag. 48 à 52.

⁵⁹ Pièce P-20 : en liasse, index des immeubles du lot 3 511 441 et de l'acte de servitude portant le numéro 204 235, clause 9.

⁶⁰ *Municipalité de Dudswell c. Mercier*, 2024 QCCS 1774, parag. 42; Pièce P-28 : *Règlement sur les permis et certificats #393-2006*, article 4.1.

rempart discrétionnaire établi dans l'affaire *Montréal (Ville de) c. Chapdelaine*,⁶¹ déjà illustré précédemment s'applique de nouveau. Il pourrait faire en sorte de ne pas ordonner à 2968 de démolir et de remettre les lieux en état.

[75] Le Tribunal n'est en face d'aucune circonstance, tous genres confondus et qualifiables d'exceptionnelle ou de rarissime, qui puisse l'amener à exercer sa discrétion en faveur de 2968. Au contraire, le contexte en est un de pure normalité et de contravention. Le voici.

[76] 2968 et monsieur Mathieu ont acquis l'Immeuble en apposant une signature à la clause d'un contrat qui énonce ceci :

*Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.*⁶²

[77] Cette signature et cette clause sont lourdes et pleines de sens. Elles signifient que 2968 et monsieur Mathieu ont voulu se conformer à des normes qui revêtent un caractère obligatoire. Pourtant, les deux y ont contrevenu.

[78] Cette vérité normative s'accompagne d'une autre, factuelle. Faire subsister le bâtiment, dans l'état où il est présentement, lancerait le message à monsieur Mathieu que ce n'est pas si grave qu'il poursuive son activité d'industrie de première transformation de produits forestiers et, de temps en temps, de planches. Le Tribunal ne peut pas se porter garant ou protecteur d'un tel paradoxe.

[79] Le Tribunal conclut que la dérogation de 2968 est majeure et que la démolition de l'Immeuble s'impose.⁶³

3- Subsidiairement et ainsi avancé par 2968, dans l'éventualité où le Tribunal faisait droit à la demande de démolition d'Ulverton et qu'il rejetait la procédure d'*Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle*, le Tribunal doit-il réserver les droits de 2968 de demander une indemnisation pour expropriation déguisée?

[80] 2968 soumet que, subsidiairement, et dans l'éventualité où le Tribunal faisait droit à la demande de démolition d'Ulverton et qu'il rejetait sa procédure d'*Exposé sommaire des moyens de défense orale et demande reconventionnelle*, elle serait victime d'une

⁶¹ 2003 CanLII 28303 (QC CA), parag. 52.

⁶² Pièce P-4.

⁶³ *Municipalité de Dudswell c. Mercier*, 2024 QCCS 1774, parag. 44 et 49.

expropriation déguisée.⁶⁴ En conséquence, elle pourrait demander une réserve de droits et réclamer une indemnité.⁶⁵

[81] 2968 s'appuie sur un conflit de normes et d'une incohérence réglementaire en matière d'urbanisme, ainsi que sur ce qu'elle désigne de prétextes d'Ulverton pour empêcher monsieur Mathieu d'user de l'Immeuble. 2968 dit être *ligotée*, c'est son qualificatif, par Ulverton.

[82] Le Tribunal a déjà décidé qu'il n'y avait pas de conflit de normes, ni d'incohérence réglementaire. Quant aux prétextes, ils apparaissent appartenir à une zone d'ordre politique et non juridique.

[83] Cela est déjà suffisant pour nier les droits de 2968 de demander une indemnisation en raison d'une expropriation déguisée. Mais il y a davantage, sur le plan du droit.⁶⁶

[84] Comme établi, 2968 n'était pas propriétaire de l'Immeuble au moment de l'entrée en vigueur du Règlement de zonage #389-2006 en 2007.⁶⁷ Elle l'a sciemment acquis en 2009, c'est-à-dire avec les restrictions quant aux usages. La grille applicable à ceux-ci n'a pas changé depuis le tout début dans la zone AF4 où l'Immeuble est ancré. Rien d'illégal n'a été commis par Ulverton, depuis.

[85] La connaissance plus qu'effective et consciente de la situation qui la concernait en 2009 renforce la conclusion suivant laquelle 2968 se trouve dépourvue de toute base à ce qu'elle réclame. Aujourd'hui, elle ne peut pas se rabattre sur le fait qu'elle se soit insuffisamment préoccupée des activités qu'elle pouvait réaliser sur l'Immeuble lors de son acquisition, à part de couper des arbres et d'en disposer, en correspondance avec son activité principale officiellement déclarée et la réglementation en vigueur. Qu'elle ait maintenant à démolir l'Immeuble et à engager des dépenses ne change rien à la situation. Il s'agit simplement d'une répercussion d'être sans droit et d'avoir à en assumer les inconvénients.

CONCLUSION

[86] L'urbanisme a pour creuset la démocratie municipale, qui s'exerce de façon participative. Il en résulte un triptyque constitué, d'abord, d'un schéma d'aménagement. Il établit les grandes lignes ou les points principaux de ce qui deviendra, ensuite, un plan d'urbanisme. Celui-ci est un tout organisé qui servira, enfin, à concrétiser une réglementation.

[87] Face à cette déclinaison, monsieur Mathieu a bien et mal agi.

⁶⁴ *Lorraine (Ville de) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 35, parag. 27.

⁶⁵ *Blumenthal c. Di Zazzo*, 2020 QCCA 1032, parag. 15.

⁶⁶ *Robitaille c. Ville de Sorel-Tracy*, 2022 QCCA 773, parag. 20 et 21.

⁶⁷ Pièces P-4, P-29 et P-30.

[88] En citoyen d'Ulverton, par l'entremise de 2968, il a participé à la vie municipale. Il a tenté d'influencer Ulverton. Un maire lui a même signifié un accueil positif, avis de motion et projet de règlement à l'appui, en juillet 2019. Toutefois, les résultats finaux de ses démarches et de ses efforts ont été vains.

[89] Il est compréhensible que monsieur Mathieu soit déçu et, qu'à la limite, il manifeste des propos très désobligeants envers Ulverton, comme il l'a fait à l'audience. Il en a gros sur le cœur de l'assemblée de consultation publique d'août 2019, qu'il a lui-même qualifiée de désastre. Mais cette désobligeance n'excuse pas ses travers d'ordre réglementaire face à Ulverton. Et ce sont 2968 et lui qui doivent en supporter les conséquences. Ils n'ont pas réussi à démontrer un quelconque droit donnant ouverture à ce qu'ils demandent. En revanche, Ulverton s'est bien comporté juridiquement.

[90] En finale, étant donné qu'il est question du respect de la réglementation municipale applicable, Ulverton requiert une ordonnance d'exécution provisoire de sa conclusion relative à la cessation de l'usage dérogatoire d'industrie de première transformation de produits forestiers, nonobstant appel.⁶⁸ Cette demande est bien fondée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[91] **ACUELLE** la demande introductive d'instance en cessation d'un usage dérogatoire et en démolition modifiée en date du 16 mars 2026, ainsi que les moyens sommaires de défense reconventionnelle en date du 18 mars 2026;

[92] **REJETTE** la défense/demande reconventionnelle du 18 octobre 2024;

[93] **ORDONNE** à la défenderesse et ses ayants droit, de même qu'à tout propriétaire présent au futur de l'immeuble ci-après décrit, de cesser d'exercer les activités dérogatoires au Règlement de zonage 389-2006, et plus particulièrement, de cesser d'exercer un usage d'industrie de première transformation de produits forestiers, au plus tard le trentième (30^e) jour suivant la signification du présent jugement :

Le lot TROIS MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN (3 511 441) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond.

⁶⁸ Art. 355 C.p.c. : L'appel régulièrement formé suspend l'exécution du jugement, sauf les cas où l'exécution provisoire est ordonnée et ceux où la loi y pourvoit.

Si l'appel ne vise qu'à faire augmenter ou réduire le montant accordé par le jugement, un juge de la Cour d'appel peut, sur demande, ordonner à la partie condamnée d'exécuter le jugement jusqu'à concurrence du montant non contesté.

[94] **ORDONNE** à la défenderesse et à ses ayants droit, de même qu'à tout propriétaire présent au futur de l'immeuble ci-après décrit, de procéder à la démolition du Bâtiment qui se trouve sur cet immeuble, incluant ce qui tient lieu de fondations, de même que de procéder à l'enlèvement des débris et détritiques de démolition et au nettoyage de l'immeuble après démolition, au plus tard le trentième (30^e) jour suivant la signification du présent jugement :

Le lot TROIS MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN (3 511 441) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond.

À DÉFAUT par la défenderesse d'obtempérer à la présente ordonnance dans le délai imparti :

[95] **AUTORISE** la demanderesse à procéder ou à faire procéder à la démolition du bâtiment se trouvant sur l'immeuble ci-dessous décrit, incluant ce qui tient lieu de fondations, de même qu'à procéder ou à faire procéder à l'enlèvement des débris et détritiques provenant de la démolition et au nettoyage de l'immeuble après démolition :

Le lot TROIS MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN (3 511 441) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond.

[96] **DÉCLARE** que les frais engagés par la demanderesse pour effectuer les travaux de démolition, de nettoyage et d'entretien susmentionnés sont payables par la défenderesse, en plus de conférer les sûretés prévues à l'article 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, étant assimilées à des taxes foncières sur l'immeuble ci-dessous décrit et recouvrables de la même manière, comme prévu à l'article 96 de la *Loi sur les compétences municipales* :

Le lot TROIS MILLIONS CINQ CENT ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN (3 511 441) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richmond.

[97] **ORDONNE** l'expulsion, le cas échéant, de la défenderesse, de ses représentants ou de toute autre personne, propriétaire, occupant, usager ou locataire de l'immeuble au jour de la démolition des bâtiments;

[98] **AUTORISE** la demanderesse à disposer des biens meubles pouvant se trouver dans le bâtiment ou ailleurs sur l'immeuble au jour de la démolition;

[99] **PERMET** à tout huissier de justice, sur réquisition de la demanderesse, de procéder à l'exécution du présent jugement, de même qu'à utiliser la force si nécessaire, ainsi qu'à s'adjoindre toute force policière aux fins de l'exécution des travaux;

[100] **ORDONNE** l'exécution provisoire du dispositif du présent jugement portant sur la cessation d'usage, nonobstant appel;

[101] **LE TOUT** avec frais de justice.

LOUIS MARQUIS, J.C.S.

Me Stéphane Reynolds
Cain Lamarre sencrl
Avocat de la demanderesse / défenderesse reconventionnelle

Me Francis Nadeau
Étude légale Francis Nadeau inc.
Avocat de la défenderesse / demanderesse reconventionnelle

Date d'audience : 24 mars 2026