



M. Jean-François Gagné
Avocat



M. Sylvie F. Lévesque
Avocate

Votre réglementation est-elle adaptée aux nouvelles réalités du « *outdooring* » ?

La nouvelle mode du « *outdooring* » met en lumière la vétusté et l'inadéquation de certaines dispositions réglementaires concernant des aménagements accessoires permis, incluant des abris saisonniers permanents ou provisoires.

De plus en plus de propriétaires dépensent des sommes très importantes dans l'aménagement d'espaces de détente dans leur cour arrière : pavillon de jardin, cuisine extérieure, etc. Souvent, les propriétaires bonifient le confort de ces abris en ajoutant des appareils ménagers, de l'eau courante ou encore du chauffage de manière à créer une pièce additionnelle.

Ces constructions sont, par leur nature, très souvent dérogatoires, mais les dispositions des règlements d'urbanisme contiennent une terminologie souvent méconnue quant à leur réalité concrète en matière de construction, de matériaux, de permis et de différences. Nous référons ici par exemple aux termes : pavillon de jardin, gazebo, pergola ou tonnelle.

Dans les faits, les grandes surfaces et entreprises spécialisées proposent souvent des abris dont l'installation n'est pas autorisée dans de nombreuses municipalités. Les propriétaires apprennent généralement après coup, et bien malgré eux, qu'ils auraient dû s'informer auprès des services municipaux en amont, pour éviter des écueils en aval...

D'un point de vue municipal, il serait sûrement opportun de revoir la réglementation en vigueur sous l'angle de cette réalité croissante du « *outdooring* » puisque de nombreux règlements ont été rédigés à une époque où ce phénomène était moins répandu.

Abordons à titre d'exemple la question des murs que pourraient ou non comporter de telles constructions. La question proposée s'avère simple dans son énoncé, mais soulève un défi d'interprétation : une municipalité peut-elle autoriser des pavillons de jardin, de type gazebo, avec des murs autres que des moustiquaires ?

Outre une définition souvent générique, il n'est pas rare que la réglementation ne donne d'autres indications sur les caractéristiques d'un pavillon de jardin que ses dimensions et sa localisation. Notamment, les règlements sont souvent muets quant aux matériaux permis pour les murs d'un pavillon de jardin, si tant est qu'il puisse avoir des murs, cette caractéristique n'étant souvent pas spécifiée.

Face à une telle situation, il est toujours important de référer aux règles d'interprétation applicables afin de déterminer ce qu'il en est plus précisément. Il est commun de trouver une disposition prévoyant que pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués à son index terminologique, et que si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire. Il faut également garder en tête qu'en matière d'interprétation des règlements municipaux, l'interprétation de toute ambiguïté sera généralement faite en faveur du citoyen.

Si nous revenons au cas du pavillon de jardin, il est commun de le voir défini comme un « abri ». La réglementation d'urbanisme contient souvent plusieurs définitions de différents abris avec la constante suivante : lorsque l'abri a un caractère de permanence, il est souvent qualifié de « bâtiment », alors que lorsqu'il est amovible, démontable ou temporaire, le terme « bâtiment » n'est généralement pas utilisé. Il n'est pas toujours établi que tous les abris comportent des murs. Parfois, l'abri sert à « abriter » (une auto, par exemple) alors qu'il peut aussi servir à « recouvrir » (une piscine, un spa ou un sauna, entre autres). La notion « abriter » pourrait faire appel à la présence de murs, davantage que la notion de « recouvrir ».

Aussi, l'utilisation du mot « bâtiment » dans les définitions devrait impliquer la présence de murs. Il est courant de voir le mot « bâtiment » défini comme une construction ayant un toit supporté par des colonnes, des poteaux et des murs, servant à abriter ou à loger une personne, un animal ou une chose.

Les qualifications ont leur importance, car elles permettront de déterminer si un permis ou un certificat est requis en vertu de la réglementation applicable.

Une autre caractéristique que l'on retrouve fréquemment est l'utilisation du mot « saisonnier ». Ainsi, un pavillon de jardin ne saurait être construit pour être utilisé pendant les quatre saisons et donc comporter, par exemple, des structures de murs isolés comme ceux d'une habitation.

¹ « Tendence jardin » selon la traduction proposée par l'Office québécois de la langue française.

Au-delà de l'exemple du pavillon de jardin, pensons aux difficultés d'interprétation d'autres types de constructions, comme le « gazebo », la « pergola » ou la « tonnelle ». Ces constructions pourraient aussi faire appel à la notion d'abri. Or, nous l'avons vu, cette notion peut elle-même soulever des difficultés quant à la présence ou non de murs, et de leurs caractéristiques le cas échéant (murs fermés ou non, types de matériaux permis ou non, etc.).

À défaut de précisions dans la réglementation, il faut généralement recourir au sens commun. Dans un tel contexte, il fut déjà reconnu en jurisprudence qu'un pavillon de jardin pouvait être muni de « moustiquaires ou de panneaux de verre pour protéger ses occupants contre les moustiques et les intempéries¹ ».

¹ *Yamaska (Municipalité de) c. Dillaire*, 2013 QCCS 6253. D'autres précédents peuvent être d'intérêt sur le sujet. Notamment, sur la conformité réglementaire d'un pavillon de jardin, voir : *Cortina c. Ville de Québec*, 2019 QCCS 5192. Sur la distinction entre un abri de jardin amovible de type gazebo et un kiosque, voir : *Boucherville (Ville de) c. Provost*, 2010 QCCS 6.

Face aux tendances actuelles et aux produits offerts sur le marché, et à la vue des défis d'interprétation qu'une réglementation inadaptée à la nouvelle tendance du « *outdooring* » peuvent générer, les municipalités auraient avantage à vérifier et possiblement à réviser leur réglementation pour mieux encadrer les caractéristiques de ces constructions et matériaux.



TRIVIÜM

AVOCATS • NOTAIRES • CONSEILS

UNE FORCE EN DROIT MUNICIPAL

UNE ÉQUIPE
EXPÉRIMENTÉE
PRÊTE À VOUS SERVIR!

Pour tous vos besoins juridiques ou pour une formation,
contactez-nous.



Me André Bourgeois



Me André L. Monty



Me Charles Turcot



Me Pierre Mayer



Me Jean-Pierre St-Amour



Me Jean-François Gagné



Me Marc-Antoine Cloutier



Me Julie Verrette



Me Simon Telles



Me Sylvain Paquin



Me Mélanie St-Onge



Me Sylvie F. Lévesque

450 926-8383

Brossard

418 579-2088

Laval

Rosemère

St-Jérôme

Chicoutimi

groupetrivium.com

Jonquière

Mascouche