

## RAPPORT DU BUREAU DE L'OMBUDSMAN

DOSSIER : OMB-06-02-011

---

### RÉSUMÉ DU RAPPORT

**« Usage illégal toléré dans l'attente d'une modification  
au zonage visant à régulariser la situation »**

La propriété voisine de celle du plaignant, soit celle située au [ X ], est utilisée illégalement pour la vente de véhicules usagés. Afin de régulariser cette situation, le conseil d'arrondissement a adopté un projet de modification au Règlement de zonage visant à agrandir la zone résidentielle HF 558 à même une partie de la zone industrielle IA 565 qui est réduite d'autant et à autoriser l'usage « vente de véhicules automobiles usagés » dans la zone HF 558, à l'exclusion toutefois des réparations mécaniques ainsi que des usages de peinture automobile et de débosselage.

Le plaignant a porté plainte à l'administration de son arrondissement pour faire cesser l'usage illégal exercé au [ X ]. Tout en admettant l'illégalité de l'usage, l'administration invoque les procédures en cours visant à régulariser la situation pour justifier une position d'attente. Elle désire savoir si le projet de règlement sera adopté et mis en vigueur avant de prendre position, ce qui implique que si le tout se régularise il n'y aura plus lieu d'intervenir.

Dans la plainte écrite formulée par le plaignant, ce dernier demande :

- « De faire cesser immédiatement la vente de véhicules automobiles au [ X ] »;
- « Que la Ville, lorsque nous demandons d'avoir les motifs et raisons par écrit de leur refus de traiter la plainte ne nous réponde pas « je vais y penser », mais nous donne les motifs par écrit »;
- « Que le conseiller Jean-Claude Bolduc ait apparence d'impartialité dans le traitement des dossiers».

Le Bureau de l'ombudsman n'ayant pas compétence pour se prononcer sur la position qu'adopte un conseiller municipal dans un dossier, ni sur l'opportunité de modifier ou non une réglementation, les commissaires n'ont ainsi pas tenu compte de la dernière demande du plaignant relative à « l'apparence d'impartialité » du conseiller concerné.

En conséquence et conformément à leur mandat, les commissaires ont jugé pertinent de se poser les questions suivantes :

- le plaignant a-t-il été lésé ou a-t-il pu vraisemblablement l'être par le refus de l'administration de la Ville d'appliquer la réglementation actuelle dans l'attente de la conclusion des procédures réglementaires visant à régulariser la situation?
- la Ville a-t-elle répondu adéquatement au plaignant lorsqu'il a demandé d'obtenir par écrit les motifs du refus de traiter sa plainte?

Les commissaires sont d'avis que le plaignant est lésé par la décision de l'administration de la Ville de refuser d'appliquer la réglementation actuelle dans l'attente de la conclusion des procédures réglementaires visant à régulariser la situation.

Les commissaires font le constat que d'octobre 2002 à février 2005, un usage illégal des lieux est exercé de façon discontinue, mais répétitive sans qu'aucune procédure judiciaire ne soit entreprise pour y mettre fin. Le 1<sup>er</sup> février 2005, une demande de modification au zonage est faite par le commerçant de véhicules usagés pour régulariser la situation. Le projet de règlement déposé en réponse à cette demande autorise, dans la zone d'habitation unifamiliale et bifamiliale HF 558, un usage commercial limité exclusivement à la vente de véhicules automobiles usagés. Les commissaires sont donc d'avis que le projet de règlement est rédigé spécifiquement pour régulariser la situation en autorisant uniquement l'activité commerciale exercée après que le commerçant ait mis la Ville devant un fait accompli. Si l'intention de la Ville était d'intégrer la zone HF 558 dans un environnement commercial, elle aurait plutôt présenté un projet de règlement qui aurait permis un ensemble d'usages commerciaux.

Un an après la demande de modification au zonage, la procédure n'a pas encore franchi l'étape de l'adoption du second projet de règlement. Cette adoption a été reportée par deux fois au conseil d'arrondissement et des modifications au projet sont envisagées selon les propos obtenus. Il peut donc s'écouler un certain nombre de mois avant que la procédure soit menée à terme. On ne peut d'ailleurs avoir l'assurance qu'elle sera complétée.

Durant tout ce temps, le plaignant est troublé dans la jouissance paisible de sa propriété résidentielle par les inconvénients occasionnés par le commerce automobile voisin, alors que l'administration municipale admet l'illégalité de cet usage. Les commissaires sont d'avis que le plaignant n'a pas à être privé de ses droits dans l'attente qu'une conclusion soit apportée au dossier.

La Ville a-t-elle répondu adéquatement au plaignant lorsqu'il a demandé d'obtenir par écrit les motifs du refus de traiter sa plainte?

Les commissaires sont d'avis qu'un citoyen a droit d'obtenir une réponse aux questions qu'il pose à l'Administration. Toutefois, ils sont d'avis qu'il appartient à celle-ci de déterminer le moyen utilisé pour communiquer cette réponse. Le citoyen, s'il s'informe du mode qui sera utilisé, devrait en être informé.

#### Recommandation

Les commissaires recommandent donc à la Ville d'appliquer et de faire respecter la réglementation actuellement en vigueur dans la zone HF 558 à l'égard de l'usage de commerce de véhicules usagés exercé ou qui pourrait être exercé dans cette zone. Cette recommandation vaudra tant qu'une nouvelle réglementation modifiant ou remplaçant les usages dans cette zone n'entrera pas en vigueur.

2006-02-08