

Revue générale de droit



Lorne Giroux. — *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1979, 543 pages

Jacques L'Heureux

Volume 11, Number 2, 1980

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1059458ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1059458ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions de l'Université d'Ottawa

ISSN

0035-3086 (print)

2292-2512 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

L'Heureux, J. (1980). Review of [Lorne Giroux. — *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1979, 543 pages]. *Revue générale de droit*, 11(2), 675–675.
<https://doi.org/10.7202/1059458ar>

Droits d'auteur © Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 1980

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

érudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

Lorne GIROUX. — *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1979, 543 pages.

Chacun connaît la très grande importance du règlement de zonage en droit de l'urbanisme au Québec, comme d'ailleurs dans les provinces anglo-canadiennes et aux États-Unis. Il n'y avait, toutefois, jusqu'à maintenant aucun ouvrage approfondi consacré à l'étude des aspects juridiques du règlement de zonage au Québec. L'ouvrage du professeur Lorne Giroux vient combler ce vide.

Après avoir expliqué la notion juridique de zonage, l'auteur donne, dans un premier chapitre, le fondement juridique du pouvoir de zoner au Québec. Il fait fort justement remarquer à ce propos que le simple fait qu'un règlement de zonage ait pour effet de diminuer la valeur d'une propriété n'est pas une cause de nullité, mais que, par contre, le règlement de zonage ne doit pas constituer une expropriation déguisée. Il étudie, d'ailleurs, à ce sujet, les problèmes posés par le zonage pour fin de création de parcs publics, le zonage institutionnel et les zones agricoles.

Le deuxième chapitre touche la question de la flexibilité du règlement de zonage. L'auteur y étudie, en particulier, le zonage de type R-X et le zonage de type *holding*. Il conclut, avec raison à notre avis, que le zonage de type *holding* est légal au Québec.

Dans le troisième chapitre, l'auteur traite du *spot zoning*, de la discrimination et de l'intérêt public. Il y fait une analyse approfondie de l'arrêt *Scarborough c. Bondi*, (1959) R.C.S. 444, 18 D.L.R. 161, conf. (1957) O.R. 643, 11 D.L.R. 358, renv. (1957) O.W.N. 257, 7 D.L.R. 733) et de la jurisprudence, tant québécoise qu'anglo-canadienne, sur ces questions.

Le quatrième chapitre concerne la question de savoir si une modification apportée au règlement de zonage après un demande de permis peut empêcher la délivrance du permis. L'auteur y analyse l'arrêt *City of Ottawa c. Boyd Builders*, (1965) R.C.S. 408, conf. (1964) 2 O.R. 264, 49 D.L.R. 211 (C.A. Ont.) et les jugements québécois et anglo-canadiens antérieurs et postérieurs à cet arrêt. Il arrive, avec raison, à la conclusion que l'arrêt *City of Ottawa c. Boyd Builders* est applicable au Québec. Cette opinion vient, d'ailleurs, d'être reconnue par la Cour d'appel dans l'affaire *Ville de Montréal, c. Carrières T.R.P.* (C.A. Montréal, no 500-09-001234-780, 19 décembre 1979, conf. 1978 C.S. 769).

Dans le cinquième chapitre, l'auteur étudie la procédure d'amendement au règlement de zonage. Le sixième chapitre est consacré aux droits acquis. L'auteur y fait une excellente synthèse de la jurisprudence relative à cette difficile question. Finalement, dans le septième chapitre, l'auteur étudie la sanction du règlement de zonage et, en particulier, les poursuites pénales, l'injonction et l'action en démolition.

L'ouvrage du professeur Giroux est excellent. Il analyse en profondeur la législation québécoise et la jurisprudence, tant québécoise qu'anglo-canadienne. Il est, de plus, critique, contrairement à trop d'ouvrages juridiques québécois et anglo-canadiens qui se contentent d'exposer la loi et la jurisprudence sans oser les critiquer comme si le juriste était devenu un simple ordinateur. Il est désormais l'ouvrage fondamental sur les aspects juridiques du règlement de zonage au Québec, et, d'ailleurs, le meilleur ouvrage sur le sujet au Canada. Il faut ajouter que l'entrée en vigueur de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (1979 P.L.Q. 125) n'a nullement supprimé son utilité. En effet, seul le cinquième chapitre est devenu, et uniquement en partie, dépassé. La plus grande partie de l'ouvrage conserve toute son actualité.

Toute personne intéressée par le droit de l'urbanisme au Québec se doit de lire l'ouvrage du professeur Giroux. Toute personne intéressée par le droit de l'urbanisme dans les provinces anglo-canadiennes devrait faire de même.

Jacques L'HEUREUX,
professeur à la Faculté de droit
de l'Université Laval,