

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

NO: **200-17-035049-238**

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre civile)

---

**VILLE DE LAC-DELAGE**, personne morale  
de droit public ayant son bureau au 24, rue  
du Pied-des-Pentes, Lac-Delage (Québec)  
G3C 5A4, district de Québec

Demanderesse

C/

**LES ÉVÉNEMENTS SENTIERS ACTIFS**,  
faisant affaire sous le nom « **EMPIRE 47** »,  
personne morale ayant son siège au 26,  
Rue Pieds-des-Pentes, Lac-Delage  
(Québec) G3C 5A2, district de Québec

Défenderesse

**MANOIR DU LAC DELAGE INC.**, personne  
morale ayant son siège au 40, avenue du  
Lac, Lac-Delage (Québec), G3C 5C4,  
district de Québec

ET

**LES IMMEUBLES DES MONTS INC.**,  
personne morale ayant son siège au bureau  
310 du 5600, boulevard des Galeries,  
Québec (Québec), G2K 2H6, district de  
Québec

Mis en cause

---

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE MODIFIÉE DU 12 JUIN 2025**  
(Articles 227 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre  
A-19.1))

---

**TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY S.E.N.C.R.L.**  
**AVOCATS**

IBERVILLE UN, BUREAU 200, 1195, AVENUE LAVIGERIE, QUÉBEC (QUÉBEC) G1V 4N3  
TÉLÉPHONE : (418) 658-9966 TÉLÉCOPIEUR : (418) 656-6766

## LA DEMANDERESSE ALLÈGUE :

### **I. LES PARTIES ET L'OBJET DU LITIGE**

1. La demanderesse est une personne morale de droit public notamment régie par les dispositions de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);
2. La défenderesse, Les Événements Sentiers Actifs (ci-après « Empire 47 »), est une personne morale sans but lucratif s'occupant de la gestion et du développement d'un centre de plein air écotouristique, tel qu'il appert de l'état des renseignements (Pièce P-1) et de la capture d'écran du site Internet d'Empire 47 (Pièce P-2);
3. Le mis en cause, Les Immeubles des Monts, est propriétaire du lot 6 545 831, loué par la défenderesse et sur lequel elle exerce des usages dérogatoires tel que décrits dans la présente procédure, tel qu'il appert du rôle d'évaluation foncière du lot 6 545 831 (Pièce P-3) et de l'état des renseignements (Pièce P-4) ;
4. Le mis en cause, le Manoir du Lac-Delage, est propriétaire des lots 1 240 798 et 6 545 832, loués par la défenderesse et sur lesquels elle exerce des usages dérogatoires tel que décrits dans la présente procédure, tel qu'il appert du rôle d'évaluation foncière des lots 1 240 798 et 6 545 832 (Pièce P-5, en liasse) et de l'état des renseignements (Pièce P-6);
5. Le présent recours vise à faire cesser les usages dérogatoires d'Empire 47 et à ordonner à Empire 47 de se conformer à la réglementation d'urbanisme applicable sur le territoire de la demanderesse;

### **I. LES FAITS**

6. Créé en 2014, Empire 47 exploite sur le territoire de la Ville de Lac-Delage (ci-après « Ville ») ainsi que sur les territoires de la Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury (ci-après « Stoneham ») et de la Ville de Québec (ci-après « Québec ») un vaste réseau de sentiers où il est possible de pratiquer le vélo de montagne, la course en sentier, la randonnée pédestre, le vélo d'hiver *Fatbike* et la raquette;
7. La majeure partie des sentiers se situent sur les territoires de Stoneham et Québec, bien que l'accueil de la clientèle s'effectue principalement à partir du territoire de la demanderesse, tel qu'il appert des cartes des sentiers de raquette et de *Fatbike*, en liasse (Pièce P-7), la carte des sentiers produite par la MRC de la Jacques-Cartier (Pièce P-8) et du Plan stratégique de développement et de mise en marché du vélo de montagne de la région de Québec 2018-2021 (ci-après « Plan stratégique »), (Pièce P-9, p. 44);

8. Empire 47 loue les lots 1 240 798 (bâtiments d'accueil, sentiers et aménagements), 6 545 831 (sentiers) et 6 545 832 (stationnement) comme site d'accueil de sa clientèle pour donner accès, notamment, à ses sentiers, ses infrastructures et ses équipements;

## II. TOLÉRANCE DE LA VILLE À L'ÉGARD DES INSTALLATIONS TEMPORAIRES

9. Depuis 2017, Empire 47 génère une attraction sur son site de plus en plus grande, passant de 23 423 visiteurs en 2017 à 127 317 visiteurs en 2021, tel qu'il appert du Plan stratégique (P-9, p. 31) et du Plan d'action 2023 d'E47 (Pièce P-10, p. 4/13) ;
10. Le 11 septembre 2017, devant la montée en popularité des activités organisées par Empire 47, la demanderesse permet l'aménagement d'un conteneur annexé au bâtiment principal de façon temporaire, pour une période de deux ans, répondant ainsi à un besoin urgent d'infrastructure permettant d'accueillir autant de visiteurs, tel qu'il appert de la résolution 2017-114 (Pièce P-11) et du permis no 2017-83 (Pièce P-12);
11. En mars 2018, Empire 47 produit auprès des autorités municipales, incluant la MRC de La Jacques-Cartier, son Plan stratégique (P-9);
12. Le Plan stratégique fait état de l'implantation d'un site d'activités extérieures de grande envergure visant un rayonnement au niveau provincial, national et même hors du Québec en termes de clientèle :

*« Le volume élevé d'abonnés de saison, malgré l'ouverture récente, confirme son statut actuel de station desservant une clientèle essentiellement locale et régionale en été. Par contre, en hiver son offre de vélo d'hiver (Fatbike) se démarque tant au niveau provincial que national et a déjà commencé, dès l'hiver 2016, à générer une clientèle en provenance hors Québec. » (P-9, p.45)*

(Nos soulignements)

13. Pour atteindre ses objectifs de développement de l'offre prévu au Plan stratégique, Empire 47 prévoit qu'elle devra aménager un chalet d'accueil sur la rue Rourke, sur le territoire de Stoneham, au coût de 1,4 million de dollars (P-9, p. 90);
14. C'est sur la foi de ces représentations que la Ville a toléré les usages dérogatoires d'Empire 47, cherchant à éviter une fermeture soudaine des sentiers en raison de la non-conformité de l'accueil situé sur le territoire de la Ville;
15. Le 16 septembre 2020, la Ville a autorisé l'installation d'un conteneur recouvert en bois et d'un pavillon extérieur pour répondre une fois de plus à la montée de

l'achalandage des lieux, et ce, toujours dans le contexte de la tolérance exprimée à la résolution (P-11), tel qu'il appert du permis no 2020-94 (Pièce P-13)

16. Le 13 octobre 2020, la Ville autorise, dans la même perspective et par souci du respect des règles de distanciation sociale imposées durant la pandémie COVID-19, l'extension du bâtiment principal par l'ajout d'un conteneur, tel qu'il appert du permis no 2020-195 (Pièce P-14);
17. Le 11 novembre 2020, la Ville autorise la mise en place d'un pavillon d'accueil et d'une billetterie temporaires, tel qu'il appert du permis no 2020-112 (Pièce P-15);
18. Une représentante de la défenderesse explique ainsi les raisons qui poussent Empire 47 à demander ce permis :

*« Dans le but d'accueillir notre clientèle en toute sécurité à cause de la situation liée à la COVID nous vous déposons une demande de permis pour l'ajout d'une billetterie et d'un pavillon modulaire. Les bâtiments seront installés de façon temporaire pour la période allant du 15 décembre au 15 avril. » (P-15, p. 4/14)*

19. La tolérance de la Ville à l'égard de ces installations temporaires a toujours été conditionnelle au caractère temporaire des installations et motivée par les représentations d'Empire 47 à l'effet que l'accueil principal des usagers des sentiers serait déplacé;
20. Bien que patiente et conciliante à l'égard d'Empire 47, la Ville ne voit aucune volonté réelle et concrète d'Empire 47 de déménager son accueil, malgré les représentations claires et répétées en ce sens envers les représentants de la Ville;

### **LES ÉCHANGES ENTRE LA VILLE ET EMPIRE 47**

21. Considérant que les usages dérogatoires avaient assez duré, la Ville a entrepris des démarches auprès d'Empire 47 afin de s'entendre sur un échéancier raisonnable et sur un plan concret pour le déménagement de l'accueil d'Empire 47, tel que prévu au Plan stratégique (P-9, p. 90);
22. En réaction aux démarches de la Ville pour faire cesser l'usage dérogatoire, les représentants d'Empire 47 ont décidé de dissoudre le comité de coordination des travaux et des événements dont faisait partie des représentants de la Ville, Empire 47 et le Manoir du Lac-Delage, évoquant notamment le fait que *« Si la municipalité et ses représentants désiraient faire part de leurs récriminations envers l'organisme Empire 47, une rencontre en dehors de ce comité et sans la présence du représentant du Manoir du Lac-Delage [...] aurait dû être demandée »* ainsi que le fait que le représentant d'Empire 47 aurait reçu de la part de la Ville *« une série d'exigences et de propos désobligeants en utilisant*

*un ton verbal et une gestuelle agressive* », tel qu'il appert de la lettre du 1<sup>er</sup> avril 2021 (Pièce P-16);

23. Depuis cette lettre du 1<sup>er</sup> avril 2021, la Ville ne décèle aucune volonté sincère de la part de la défenderesse de se conformer au règlement de zonage et de cesser l'usage dérogatoire qui perdure;
24. Le 14 décembre 2022, en dépit d'autres solutions s'offrant à elle et constatant le manque de volonté de se conformer à la réglementation de la défenderesse, la Ville met formellement en demeure la défenderesse de :
  - a) *Soumettre aux autorités municipales (Ville de Lac-Delage, Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury et MRC de La Jacques-Cartier) un plan directeur réel et révisé de votre poste d'accueil à un autre endroit que celui sur le territoire de la Ville de Lac-Delage et ce, **au plus tard d'ici le 27 janvier 2023**;*
  - b) *Soumettre dans le même délai imparti un échéancier pour la mise en œuvre de ce plan qui devra être approuvé par les autorités municipales enchâssé dans une transaction exécutoire comme celle qui vous a déjà été soumise par la Ville. (Pièce P-17);*
25. Le 27 janvier 2023, la défenderesse adresse une correspondance à la Ville en réponse à sa mise en demeure du 14 décembre 2022 (P-17) dans laquelle elle dit notamment :

*« Vous comprendrez que la complexité de la situation ainsi que les impacts importants pour notre organisme font en sorte que nous ne sommes pas en mesure, dans un délai rapproché, de vous communiquer un plan d'action. Nous vous proposons donc de continuer les discussions et de participer à notre réflexion dans un esprit de collaboration. »* (Pièce P-18)
26. Multipliant les efforts afin d'éviter la judiciarisation du dossier, la demanderesse a rencontré les représentants de la défenderesse le 16 mars 2023 et le 27 avril 2023, comme en font foi les comptes-rendus de rencontre en liasse, Pièce P-19;
27. Par ces rencontres, la demanderesse, la Ville de Québec et la Ville de Stoneham-et-Tewkesbury souhaitent que la défenderesse prenne des mesures qui « permettront de réduire de façon significative l'achalandage par l'accès au Lac-Delage » et signifient également à Empire 47 que « les travaux de construction, de rénovation, de modifications, de déplacement, d'agrandissement de bâtiment ou la création et/ou la modification de sentiers (pistes) ou tout autre nouvel ouvrage ne peuvent être effectués sans l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation de l'entité responsable », tel qu'il appert d'une lettre d'intentions du 16 mars 2023, Pièce P-20;

28. La demanderesse souligne également l'énorme pression que les activités de la défenderesse génèrent sur les infrastructures sanitaires de la demanderesse (P-20), tel que détaillée dans la note technique du 15 mars 2023 de Tetrattech, Pièce P-21;
29. Or, malgré les demandes répétées de la demanderesse, aucune action concrète de la part de la défenderesse n'a permis d'observer une volonté réelle de se conformer à la réglementation d'urbanisme;
30. La défenderesse continue également de défier la réglementation municipale en effectuant des travaux sans autorisation, tel qu'il appert de l'avis d'infraction daté du 14 juillet 2023, Pièce P-22;
31. Devant l'immobilisme de la défenderesse et malgré toute la bonne volonté et l'ouverture de la demanderesse, cette dernière doit se résigner à entreprendre la présente procédure judiciaire afin que cessent les usages dérogatoires sur les lots 1 240 798, 6 545 831 et 6 545 832;

**AJOUTÉ**      **III.      LES USAGES ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES DEPUIS LE DÉBUT DU PROCESSUS JUDICIAIRE**

**AJOUTÉ**      31.1 En dépit de la présente procédure judiciaire, la défenderesse continue de multiplier les usages et les constructions dérogatoires en plus de ceux déjà constatés avant la judiciarisation du dossier;

**AJOUTÉ**      **L'expansion et le développement du réseau de sentiers**

**AJOUTÉ**      31.2 Au courant de l'année 2023, la défenderesse a notamment continué de développer son réseau de pistes sur les terrains du mis en cause Manoir du Lac-Delage;

**AJOUTÉ**      31.3 Le développement du réseau de pistes a impliqué la construction de rampes, de l'excavation, des travaux de terrassement, de remblai et de déblai, du déboisement ainsi que des interventions dans des cours d'eau;

**AJOUTÉ**      31.4 Ces travaux sont non seulement illégaux au regard de la réglementation d'urbanisme de la demanderesse, mais également par l'application du *Règlement de contrôle intérimaire n°2010-41* et du *Règlement de contrôle intérimaire n°2019-91* de la Communauté métropolitaine de Québec applicable sur le territoire de la demanderesse, Pièce P-22.1 et Pièce P-22.2;

**AJOUTÉ**      31.5 Ces travaux illégaux ont poussé la demanderesse à mandater un biologiste-urbaniste de la firme MEConsultants afin de procéder à une inspection des interventions et travaux exécutés;

**AJOUTÉ**      31.6 Cette inspection a mené à la rédaction d'un rapport préliminaire constatant notamment la superficie significative du déboisement, les déblais et remblais effectués, la modification des lits d'écoulement naturel de la montagne,

l'absence de mesures de mitigation des travaux, tel qu'il appert du rapport de MEConsultants déposé en Pièce P-22.3;

**AJOUTÉ** **L'ajout de conteneurs et autres bâtiments**

**AJOUTÉ** 31.7 La défenderesse a continué d'ajouter des conteneurs sur les terrains où elle exerce ses activités, bien que ceux-ci soient expressément interdits par le règlement de zonage de la Ville (P-25) :

« 93. *ÉQUIPEMENT DE TRANSPORT COMME BÂTIMENT ACCESSOIRE*

*Une roulotte, une maison mobile ou un équipement de transport tel un autobus, un wagon, une boîte de camion, un fardier, un conteneur, une remorque ou autre véhicule ou partie de véhicule ne peut être utilisé comme bâtiment accessoire, sauf lorsque permis ailleurs dans le présent règlement. »*

[Nos soulignements]

**AJOUTÉ** 31.8 En effet, d'autres conteneurs semblent avoir été mis en place, dont certains empiètent sur le lot 1 240 782 appartenant à la demanderesse, tel qu'il appert de l'orthophotographie déposée comme Pièce P-22.4;

**AJOUTÉ** 31.9 La défenderesse a également mis en place la *Halte-garderie les Fins Renards*, tel qu'il appert d'un extrait du site Internet de la défenderesse, Pièce P-22.5;

**AJOUTÉ** **LES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX**

**AJOUTÉ** 31.10 Les aménagements de la défenderesse, en plus d'être illégaux au regard de la réglementation municipale, posent également de sérieux enjeux sur le plan environnemental;

**AJOUTÉ** 31.11 La demanderesse a toujours eu une préoccupation environnementale visant à éviter l'afflux de sédiments ou de polluants dans la prise d'eau située sur son territoire, le Lac-Delage;

**AJOUTÉ** 31.12 Cette préoccupation dépasse les frontières territoriales de la demanderesse en ce que cette prise d'eau se trouve en aval du lac Saint-Charles, principale prise d'eau potable de la Ville de Québec;

**AJOUTÉ** 31.13 En mai 2024, la Ville de Québec a d'ailleurs fait préparer un rapport d'expertise pluvial par la firme LaSalle NHC inc. portant sur le drainage des eaux dans ce secteur, tel qu'il appert de la Pièce P-22.6, dont la demanderesse a obtenu une copie;

**AJOUTÉ** 31.14 L'introduction du rapport fait état de l'impact des installations de la défenderesse :

« Depuis la mise en place de ces infrastructures, le développement de la

montagne s'est accéléré pour l'aménagement de sentiers de vélos par l'entreprise E47, avec des déboisements et des concentrations d'écoulements qui sont apparemment mal contrôlés dans certains cas. Les ouvrages planifiés depuis 2018 au pied de la montagne dans le stationnement, avec la délimitation de sous-bassins tributaires et leurs caractéristiques de l'époque, n'avaient évidemment pas été conçus pour accueillir et traiter des eaux supplémentaires générées après ces différentes altérations des sous-bassins. Il en résulte donc une surcharge importante des ouvrages actuellement en place et une dégradation accentuée de la performance attendue. » (P-22.6, p. 1)

**AJOUTÉ** 31.15 En février 2024, en raison de ces mêmes préoccupations environnementales, la Ville de Québec a fait préparer une Étude de caractérisation de cours d'eau sur le territoire du centre de vélo de montagne Empire 47, tel qu'il appert de la Pièce P-22.7, dont la demanderesse a obtenu une copie;

**AJOUTÉ** 31.16 Dans les conclusions, cette étude énonce ceci :

« Il est important de rappeler que le site d'Empire 47 est localisé dans le bassin versant de la prise d'eau potable de la Ville de Québec. Des quantités importantes de matières en suspensions (MES) peuvent influencer considérablement la qualité de l'eau du lac Delage. Les MES transportent des éléments nutritifs qui accélèrent le processus d'eutrophisation (vieillessement du lac).

À la lumière des informations recueillies sur le terrain, il est certain qu'il existe des préoccupations environnementales face à l'augmentation des activités d'Empire 47. Le déboisement et la perte de couvert forestier diminuent la capacité d'infiltration des sols et augmentent la sédimentation et la vitesse d'écoulement de l'eau. Par ailleurs, puisque les pistes sont toutes en sable, il apparaît évident qu'en temps de pluie un lessivage se fait graduellement jusqu'à atteindre un cours d'eau et éventuellement l'exutoire du lac Delage. » (P-22.7, p. 30)

**AJOUTÉ** 31.17 Force est de constater que les activités de la défenderesse et leur accentuation posent donc des risques environnementaux importants qui dépassent l'intérêt de la demanderesse;

#### **IV. LES USAGES DÉROGATOIRES ET LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES**

##### **a) Le règlement de zonage de la Ville**

**MODIFIÉ** 32. Les terrains loués par Empire 47 sur les lots 1 240 798 et 6 545 831 sont destinés à accueillir les usagers des sentiers et sont situés dans les zones 02-Hx, 26-Cn et 27-Hx, tel qu'il appert du Plan de zonage (Pièce P-23);

33. Les usages autorisés à la grille de spécifications (Pièce P-24) dans les zones 02-Hx et 27-Hx sont identiques, soient :

- H1 : Logement
- R1 : Activités récréatives extérieures à faible impact
- F3 : Conservation du milieu naturel

**AJOUTÉ** 33.1 Le seul usage autorisé à la grille de spécifications (P-24) dans la zone 26-Cn est le suivant :

- F3 : Conservation du milieu naturel

34. Or, dans ces zones, l'« activité récréative extérieure à impact majeur », faisant partie de la « classe R2 », n'est pas autorisée, tel que définie au règlement de zonage numéro U 2012 02 (Pièce P-25, p. 25-26);
35. Les activités auxquelles s'adonnent Empire 47 sont des activités récréatives extérieures : vélo de montagne, course en sentier, randonnée pédestre, vélo d'hiver *Fatbike* et la raquette;
36. Or, la classe d'usages R1 porte sur les activités extérieures à faible impact;
37. La classe d'usages R1 est définie ainsi :

*La classe d'usages R1 – Activité récréative extérieure à faible impact comprend les établissements offrant **des activités de récréation extérieure répondant aux caractéristiques suivantes :***

*1° l'usage est principalement exercé dans un espace extérieur ;*

*2° l'usage est généralement exercé sur un espace confiné (moins de 1 hectare) sauf dans le cas de sentiers pédestres ou de promenades piétonnes ;*

*3° l'usage est généralement conçu pour desservir la population à l'échelle du voisinage jusqu'à l'ensemble de la municipalité.*

*Cette classe d'usages comprend, par exemple, les usages ou groupes d'usages suivants :*

*1° un terrain de sport (soccer, baseball, football, tir à l'arc, etc.) ;*

*2° un terrain de jeux ;*

*3° une patinoire extérieure ;*

*4° une piscine extérieure ;*

*5° une piste de course ou d'athlétisme ;*

*6° un terrain de pétanque ;*

*7° un équipement pour planche à roulettes ou de patin à roulettes;*

8° un golf miniature ;

9° un centre de ski de fonds [sic] ou de vélo de montagne sans chalet d'hébergement à l'exception d'abris sommaires. (P-25, p. 24-25)

(Nos caractères gras)

38. Les activités extérieures menées par Empire 47 dépassent largement le cadre des activités extérieures de faible impact, notamment en raison du fait qu'elles s'adressent à une clientèle à l'échelle nationale et internationale, que, selon les projections de la défenderesse datant de 2018, près de la moitié des visiteurs seront des résidents hors-Québec et qu'une grande majorité des utilisateurs résident hors de la Ville (Pièce P-26, p. 63);
39. La Ville est d'avis que les activités menées par Empire 47 correspondent plutôt à la définition d'activité récréative extérieure à impact majeur :

*La classe d'usages R2 – Activité récréative extérieure à impact majeur comprend les établissements offrant des **activités de récréation extérieure, de plein air ou de divertissement répondant aux caractéristiques suivantes:***

*1° il s'agit d'un usage dont la pratique requière des aménagements sur de vastes espaces extérieurs spécialement consacrés ou aménagés aux fins de l'usage;*

*2° la pratique de l'usage peut nécessiter l'utilisation d'équipements lourds tels une remontée mécanique ou un système d'irrigation ;*

*3° l'usage est généralement conçu [sic] pour desservir la population à l'échelle de la municipalité jusqu'à l'ensemble de la région ou de la province et au-delà;*

*Cette classe d'usages comprend, par exemple, les usages ou groupes d'usages suivants :*

*1° un centre de ski de fond ou de vélo de montagne avec chalet d'hébergement (cafétéria, centre de location, centre de réparation) ;*

*2° un centre de ski alpin;*

*3° un centre de jeux aquatiques;*

*4° un terrain de golf ou un champ de pratique destiné à l'activité du golf;*

*5° un zoo;*

*6° une base de plein air;*

[...] (P-25, p. 25-26)

(Nos caractères gras)

40. En plus d'être illégal, cet usage dérogatoire de la part de la défenderesse est nocif pour le milieu, notamment en ce qu'il :
- Crée un achalandage important à un endroit non aménagé pour gérer un tel flux de visiteurs, causant ainsi du trafic;
  - Crée une pression sur les installations sanitaires;
  - Met en péril l'environnement;
  - Met à risque l'hygiène du milieu;
  - Compromet l'accès pour les citoyens de la Ville au parc public à proximité.

**MODIFIÉ** 41. De plus, pour exercer cet usage dérogatoire, la défenderesse utilise le lot 6 545 832 qui se retrouve dans la zone 08-P pour y stationner ses nombreux clients, ce qui constitue un usage accessoire dérogatoire comme prolongement de l'usage principal exercé dans la zone 02-Hx, 26-Cn et 27-Hx;

**AJOUTÉ** 41.1 La défenderesse utilise également le lot 3 144 854 appartenant au Manoir du Lac-Delage et situé également dans la zone 08-P pour y faire l'entretien de son équipement tel des motoneiges, des tracteurs ou des véhicules tout-terrain, en contravention du règlement de zonage de la demanderesse;

**AJOUTÉ** 41.2 Par ailleurs, le développement du réseau de pistes sur les terrains du Manoir du Lac-Delage a été effectué en contravention du règlement de zonage, en accentuant les usages dérogatoires précédemment dénoncés, et ce, sans qu'aucune autorisation municipale ne soit émise;

**AJOUTÉ** 41.3 La mise en place de la Halte-Garderie des Fins renards a également été effectuée sans approbation municipale et en contravention du règlement de zonage;

**AJOUTÉ** 41.4 En ce qui concerne les autres bâtiments et conteneurs, la demanderesse comprend que ceux-ci servent soit de boutique, sont destinés à la vente de vélos, à leur réparation ou leur entreposage ou sont utilisés comme centre pour les patrouilleurs pour administrer les premiers soins;

**AJOUTÉ** 41.5 Or, ces usages ne sont pas autorisés dans les zones où se trouvent ces installations (P-24);

**b) Les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**

42. L'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « LAU ») prévoit que la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, ordonner la

cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec un règlement de zonage et qu'elle peut également ordonner l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain, et ce, aux frais du propriétaire :

**« 227. 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;**

[...]

**Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à la résolution, à l'entente, au règlement ou au plan visé au paragraphe 1° du premier alinéa ou pour rendre conforme au plan métropolitain applicable, aux objectifs du schéma applicable ou aux dispositions du règlement de contrôle intérimaire applicable l'intervention à l'égard de laquelle s'applique l'article 150 ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain. »**

(Nos caractères gras)

43. L'article 232 de la LAU prévoit qu'une demande en vertu de l'article 227 est instruite et jugée d'urgence et que le tribunal peut autoriser la Ville à procéder aux travaux ou à la démolition si la défenderesse fait défaut de se conformer à l'ordonnance du tribunal, et ce, aux frais de ce dernier :

**« 232. Une demande présentée en vertu des articles 227 à 231 est instruite et jugée d'urgence.**

**Lorsque la demande conclut à l'exécution de travaux ou à la démolition, le tribunal peut, à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble d'y procéder dans le délai imparti, autoriser l'organisme compétent ou la municipalité à y procéder aux frais du propriétaire de l'immeuble. »**

(Nos caractères gras)

44. Le cas échéant, le coût des travaux encourus par la Ville, dans l'exercice des pouvoirs visés à l'article 232 de la LAU, constitue une créance prioritaire sur l'immeuble, en plus d'être garanti par une hypothèque légale sur celui-ci, et ce, en vertu de l'article 233 de la LAU :

**« 233. Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par un organisme compétent ou une municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés à l'article 232 constitue une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil; ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble. »**

(Nos caractères gras)

45. La défenderesse s'occupe de la gestion et du développement d'un centre de plein air écotouristique et du même coup, encourage et organise des « activités récréatives extérieures à impact majeur » en dépit d'un règlement de zonage qui ne lui permet pas un tel usage;
46. De leur côté, les mis en cause tolèrent et encouragent le maintien de l'usage dérogatoire des lots qu'ils louent à la défenderesse;
47. Malgré l'ouverture démontrée par la demanderesse, sa tolérance et sa patience, les conséquences néfastes pour le milieu et l'importance qu'accorde la demanderesse au respect de sa réglementation municipale justifient qu'elle réclame la cessation de tout usage dérogatoire à la Cour;
48. Il y a donc lieu pour la Cour supérieure d'ordonner à la défenderesse et aux mis en cause de cesser les usages dérogatoires sur les lots 1 240 798, 1 240 782, 6 545 831 et 6 545 832 et de démolir ou déplacer à un endroit où cet usage est permis toute construction, aménagement, bâtiment ou conteneur destiné aux usagers des sentiers d'Empire 47, et ce, aux entiers frais de la défenderesse;
49. La présente demande est bien fondée en faits et en droit.

MODIFIÉ

**CONCLUSIONS RECHERCHÉES :****ACCUEILLIR** la demande introductive d'instance;

**ORDONNER** à la défenderesse et aux mis en cause, et à tous leurs ayant droits futurs, incluant, le cas échéant, un acquéreur subséquent, au plus tard dans les 60 jours de la notification du jugement à intervenir, de procéder aux entiers travaux de démolition des constructions, aménagements, bâtiments et conteneurs destinés aux usagers des sentiers d'Empire 47 sur les lots 1 240 798, 1 240 782 et 6 545 831, à savoir le conteneur annexé temporairement (depuis le 11 septembre 2017), la remise et le pavillon (depuis le 16 septembre 2020) et le conteneur 20'x8' adjacent au bâtiment principal (depuis le 13 octobre 2020) et le pavillon et la billetterie temporaires (depuis le 17 novembre 2020), incluant l'enlèvement et le transport de tous les débris, déchets, rebuts et matériaux issus de ces travaux vers un site autorisé à recevoir de tels matériaux afin qu'il en soit déposé légalement;

MODIFIÉ

**À DÉFAUT** par la défenderesse ou les mis en cause, ou leurs ayant droits futurs, incluant, le cas échéant, un acquéreur subséquent, de procéder aux travaux requis dans le délai imparti, **AUTORISER** la demanderesse à prendre tous les moyens nécessaires, elle-même ou par l'intermédiaire de ses mandataires autorisés, agents, employés ou sous-contractants, pour qu'il soit procédé à la totalité des travaux ci-avant décrits, incluant tous les travaux qui leur sont associés, le tout aux entiers frais de la défenderesse et des mis en cause;

**MODIFIÉ**

**ORDONNER** à la défenderesse et au mis en cause Manoir du Lac-Delage Inc. de cesser d'utiliser le stationnement sur le lot 6 545 832 comme usage accessoire pour l'accueil des clients de la défenderesse, générant ainsi l'usage dérogatoire sur les lots 6 545 831, 1 240 782 et 1 240 798;

**AUTORISER** la demanderesse à s'adjoindre les services d'un huissier pour l'exécution des différentes ordonnances rendues par le tribunal et autoriser ledit huissier à s'adjoindre les services de policiers, si nécessaire;

**DÉCLARER** et **ORDONNER** que tous les coûts et frais engagés par la demanderesse, résultant des travaux de démolition, d'enlèvement, de nettoyage, de remise en état, de transport et de disposition visés par les ordonnances rendues par le tribunal, constituent, contre les immeubles précédemment décrits, une créance prioritaire au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec* et sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble;

**ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement, nonobstant appel;

**LE TOUT** avec les frais de justice.

**QUÉBEC, ce 12 juin 2025**



---

**TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY S.E.N.C.R.L.**  
Avocats de la demanderesse

OAYB  
N/Réf. : 342-013/MU

No: **200-17-035049-238**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)  
**DISTRICT DE QUÉBEC**

**VILLE DE LAC-DELAGE**

Demanderesse

c.

**LES ÉVÈNEMENTS SENTIERS ACTIFS**, faisant  
affaire sous le nom « Empire 47 »

Défenderesse

et

**MANOIR DU LAC DELAGE INC. ET AL**

Mises en cause

**DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE**  
**MODIFIÉE DU 12 JUN 2025**

*(Articles 227 et ss. de la Loi sur l'aménagement  
et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1))*

M<sup>e</sup> Yves Boudreault  
[yboudreault@tremblaybois.ca](mailto:yboudreault@tremblaybois.ca)

Réf. 342-013/MU  
Casier 4 / BT-0375

M<sup>e</sup> Olivier Arseneau  
[oarseneau@tremblaybois.ca](mailto:oarseneau@tremblaybois.ca)

**TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY**  
S.E.N.C.R.L.  
AVOCATS

Iberville Un, bureau 200  
1195, avenue Lavigne  
Québec (Québec) G1V 4N3

Téléphone : 418 658-9966  
Télécopieur : 418 656-6766  
[www.tremblaybois.ca](http://www.tremblaybois.ca)