



Comment relever les défis de l'évaluation et des exigences en matière de divulgation pour

LES CARRIÈRES ET LES GRAVIÈRES



en Ontario en vertu de la
Loi sur les services immobiliers en fiducie

PAR TONY SEVELKA, É. PRO., AACI

En tant qu'évaluateurs immobiliers impliqués dans l'élaboration d'estimations de la valeur marchande, nous évitons généralement de nous fier à des données transactionnelles qui ne répondent pas à la définition de la valeur marchande. Chaque bien immobilier occupe un emplacement unique, une caractéristique déterminante de sa valeur, qui peut être augmentée ou diminuée par des facteurs externes. Selon la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM),¹ les cinq facteurs suivants représentent environ 85 % de la valeur imposable d'une propriété résidentielle :

- Emplacement
- Dimensions du terrain
- Surface habitable

- Âge de la propriété (ajusté en fonction des rénovations ou des ajouts importants)
- Qualité de la construction

La valeur marchande est définie comme le prix le plus probable, à une date donnée, en espèces ou en termes équivalents à des espèces, ou en d'autres termes révélés avec précision, pour lequel les droits de propriété spécifiés devraient se vendre après une exposition raisonnable sur un marché concurrentiel dans toutes les conditions requises pour une vente équitable, l'acheteur et le vendeur agissant chacun avec prudence, en connaissance de cause et dans son propre intérêt, et en supposant qu'aucun des deux ne subit de contrainte excessive.² Cette définition suppose implicitement la réalisation d'une vente à une date déterminée

et le transfert de propriété du vendeur à l'acheteur dans des conditions où :

- l'acheteur et le vendeur sont généralement motivés ;
- **les deux parties sont bien informées ou bien conseillées**, et agissent dans ce qu'elles considèrent être leur meilleur intérêt ; [nous soulignons]
- un délai raisonnable est accordé pour la mise en vente sur le marché libre ;
- le paiement est effectué en espèces en dollars canadiens ou selon des modalités financières comparables ; et
- le prix représente la contrepartie normale du bien vendu et n'est pas affecté par un financement spécial ou créatif ou des concessions de vente accordées par toute personne associée à la vente.

Les informations qui influencent la valeur dans une transaction immobilière peuvent souvent être asymétriques,³ le vendeur possédant des connaissances essentielles qui ne sont pas facilement accessibles à l'acheteur. Lorsque ces informations sont dissimulées à l'acheteur, le prix d'achat est susceptible de dépasser la valeur marchande, ce qui entraîne une transaction « viciée. » Les transactions de cette nature ne répondent pas au critère d'un acheteur « bien informé ou bien conseillé. » Par conséquent, il convient d'éviter de se fier à ces transactions comme indicateurs de la valeur marchande, ce qui peut obliger l'évaluateur à se fier à des ventes qui n'ont pas subi le même impact ou, à défaut, à ajuster à la baisse le prix de vente de la transaction entachée sur la base d'études de proximité pertinentes portant sur les carrières. L'impact des carrières sur la valeur des propriétés voisines a été largement documenté, en raison d'externalités négatives.

Les externalités négatives sont des coûts ou des effets négatifs subis par des tiers qui ne sont pas directement impliqués dans une transaction ou une activité économique particulière. Ces coûts externes ne sont pas reflétés dans le prix du marché des biens ou des services concernés. Les externalités négatives peuvent provenir de diverses activités, telles que la production, la consommation ou le développement, et concernent généralement la santé publique, l'environnement ou la qualité de vie en général. Les biens immobiliers étant immobiles, ils sont plus affectés par les externalités que les autres biens, services ou marchandises économiques.⁴

Dans le contexte de l'immobilier, les externalités négatives associées aux carrières et aux gravières, telles que le bruit, la poussière, les émanations toxiques, les vibrations, les projections de débris et la circulation, affectent l'utilisation et la jouissance des propriétés voisines, diminuent leur valeur et peuvent stigmatiser la communauté. De plus, ces externalités négatives peuvent compromettre la santé, la sécurité et le bien-être de la communauté.

Opérations d'extraction d'agrégats

Les opérations d'extraction d'agrégats sous forme de carrières et de gravières provoquent une dégradation de l'environnement et sont une source importante de gaz à effet de serre et d'autres

polluants, qui contribuent au changement climatique.⁵ La *loi sur les ressources en agrégats (LRA)*⁶ définit une carrière et une gravière comme suit :

- Une gravière désigne un terrain ou un terrain immergé d'où est extrait ou a été extrait un agrégat non consolidé et qui n'a pas été remis en état...
- Une carrière désigne un terrain ou un terrain immergé d'où est extrait ou a été extrait un agrégat consolidé et qui n'a pas été remis en état...

Comme l'a indiqué le vérificateur général de l'Ontario en décembre 2023,⁷ il existe environ 3 400 carrières et sablières autorisées en Ontario,⁸ dont 1 524 (soit 44,8 %) sont des carrières et sablières dormantes (« zombies »), représentant 25 000 hectares (61 776 acres), qui sont inactives depuis au moins 10 ans.

Par conséquent, la référence dans la Déclaration de planification provinciale de l'Ontario (DPP, 2024)⁹ (paragraphe 4.5.3) à l'extraction de granulats comme étant une utilisation « provisoire » est trompeuse et manifestement fautive. Comme indiqué dans le résumé du rapport du vérificateur général,

L'extraction d'agrégats peut transformer fondamentalement les paysages, en modifiant temporairement ou définitivement des éléments tels que les zones boisées, les zones humides et les terres agricoles. L'exploitation continue d'une carrière ou d'une sablière, ainsi que la circulation des poids lourds qui l'accompagne, peuvent également avoir un certain nombre d'impacts négatifs - en particulier à proximité des communautés - notamment le bruit, les vibrations [fumées toxiques et projections de débris] (provenant des explosions) et la pollution de l'air (telle que la poussière et les particules).

Exemples d'externalités négatives liées aux opérations d'extraction d'agrégats

Les opérations d'extraction d'agrégats, telles que les carrières et les gravières, peuvent avoir des impacts externes importants sur les communautés environnantes. Les propriétaires fonciers voisins se plaignent souvent du bruit, des vibrations, de la poussière, des fumées toxiques, des débris de roches projetés et d'autres préoccupations environnementales. Voici quelques exemples typiques de plaintes émanant des communautés touchées en Ontario :

- **« Carrière LaFarge Dundas », carrière de dynamitage, Flamborough, Ontario (>600 ha ou 1 483 acres) :**

Le dynamitage à la carrière a suscité 58 plaintes pour bruit et vibrations au cours des cinq premiers mois de 2024, contre 10 en 2023, ressenties jusqu'à 1,5 kilomètre de la carrière, malgré des explosions dans les limites réglementaires : maisons secouées, fenêtres qui vibrent et tableaux laissés de travers. Certains résidents ont confondu les vibrations avec des tremblements de terre, et d'autres ont exprimé leur inquiétude quant aux dommages potentiels causés aux maisons ou aux impacts sur l'aquifère dont ils dépendent pour l'eau de puits.¹⁰

- **« Carrière Miller Paving Braeside », carrière de dynamitage, McNab/Braeside, Ontario (132,7 ha ou 328 acres) :**

Norma Moore, résidente de longue date de Braeside Ridge, à côté de la carrière, est très consciente des accidents d'explosion, notamment quatre dont elle se souvient de quatre. Une méga explosion en septembre 2005 a causé des dommages structurels considérables aux propriétés du quartier ; et un incident de projection de roches en août 2007 a causé des dommages importants à une maison, à plus de 400 mètres du site,¹¹ où le propriétaire a failli être tué. Lors d'un autre incident, des projections de roches sont tombées sur le toit d'une entreprise voisine. Enfin, un incident s'est produit le 10 septembre 2021, lorsque quelque chose s'est écrasé sur des arbres dans une zone boisée hors site, comme le bruit d'un éclat d'obus, à la suite d'une explosion à la carrière.¹²

Loi sur la confiance envers les services immobiliers

En Ontario, les vendeurs et les agents immobiliers sont tous deux légalement liés par la **Loi sur la confiance envers les services immobiliers (LCSI)**, projet de loi 145, promulguée le 4 mars 2020. Cette loi impose la divulgation aux acheteurs potentiels de toute demande connue pour une carrière ou une gravière à proximité et de l'existence d'une carrière ou d'une gravière à proximité, qui peut rester opérationnelle indéfiniment. Cette exigence garantit que tous les faits

importants qui pourraient influencer la valeur ou l'attrait d'une propriété sont communiqués par écrit et reconnus par les acheteurs potentiels.

Faits importants

Les faits importants sont définis comme ceux qui pourraient influencer la décision d'une personne raisonnable d'acquérir un intérêt dans un bien immobilier. Selon le Conseil immobilier de l'Ontario (RECO), qui administre la *LCSI*, les faits importants (Bulletin RECO n° 7.3, en vigueur le 1^{er} décembre¹³ comprennent, sans s'y limiter :

- **Utilisation prévue de la propriété :** Informations sur la manière dont la propriété peut être légalement utilisée ou développée.
- **Règlements de zonage :** établis par la municipalité, la région ou d'autres organismes gouvernementaux, ils ont une incidence sur l'utilisation légale de la propriété.
- **Droits de passage, allocations ou restrictions :** toute servitude ou restriction sur l'utilisation de la propriété établie par la municipalité, la région ou d'autres organismes gouvernementaux, ou autrement sur le titre.
- **Présence d'entreprises ou d'installations à proximité :** Installations susceptibles d'avoir un impact sur la qualité de vie (par exemple, carrières, installations industrielles, aéroports, voies ferrées, etc.

Faits importants spécifiques liés aux carrières et aux gravières

- **Demande d'exploitation pour une carrière ou une gravière :** L'existence d'une demande d'exploitation pour une carrière ou une gravière à proximité est un fait important qui pourrait affecter la valeur et l'attrait de la propriété. Les acheteurs potentiels doivent être informés de tout développement futur potentiel susceptible d'avoir une incidence sur leur décision.
- **Exploitation existante :** La présence d'une exploitation existante est un fait important qui pourrait affecter la valeur et l'attrait de la propriété en raison de facteurs tels que le bruit, la poussière, les émanations toxiques, les vibrations, les projections de débris, la circulation et l'impact visuel.

Divulgaration par le vendeur et l'agent

La divulgation de ces informations par écrit protège toutes les parties concernées et garantit la transparence du processus de transaction. Les agents doivent fournir ces informations aux acheteurs potentiels afin de faciliter une prise de décision éclairée.

Reconnaissance et consentement éclairé

Une confirmation écrite des faits matériels de la part de l'acheteur potentiel, obtenue sur la base des « meilleurs efforts », est requise. Cela signifie que les vendeurs et les agents immobiliers doivent fournir un réel effort pour s'assurer que les acheteurs sont pleinement informés de tous les faits pertinents avant de conclure la transaction. Ce processus comprend :

- **La fourniture d'une documentation détaillée :** des informations complètes sur les faits importants devraient être compilées et partagées avec les acheteurs potentiels.
- **Une communication claire :** s'assurer que les informations sont transmises de manière facilement compréhensible.
- **Confirmation de compréhension :** Obtenir de l'acheteur une confirmation écrite qu'il a reçu, examiné et compris les faits importants.

Un propriétaire tiers (vendeur) concerné, dans le but de préserver la valeur de son bien, peut choisir de ne pas divulguer les faits importants et de faire appel à un agent immobilier extérieur n'ayant aucune connaissance géographique du marché local, rendant ainsi le vendeur et l'agent immobilier potentiellement responsables des dommages subis par un acheteur non informé.

La clause d'avertissement suivante, figurant dans un *accord de lotissement résidentiel* daté du 20 novembre 1998, enregistré sur le titre des habitations unifamiliales dans un plan de lotissement à Burlington, en Ontario, à côté d'une carrière à dynamitage, n'est pas conforme aux exigences de « consentement éclairé », comme l'exige le RECO en vertu de la *Loi sur la confiance envers les services immobiliers (LCSI)* promulguée en mars 2020.

Clause d'avertissement

La clause d'avertissement suivante devrait être inscrite sur le titre de propriété et incluse dans tous les accords de développement et les offres de vente et d'achat ou de location de tous les lots :

« L'acheteur/les locataires reconnaissent la présence d'une future exploitation industrielle extractive à l'ouest et que l'extraction ne peut avoir lieu que pendant la journée. »¹⁴

Le consentement éclairé exige que l'acheteur comprenne parfaitement les implications de l'utilisation industrielle extractive des terres à proximité, y compris les impacts potentiels sur sa qualité de vie, la valeur de sa propriété et tout autre facteur pertinent. Pour répondre à l'exigence légale de consentement éclairé, la divulgation doit être plus complète et expliquer clairement les effets potentiels des opérations de la carrière, et ne pas se limiter aux heures d'extraction. Elle doit également garantir que l'acheteur reconnaît et comprend ces informations par écrit avant de procéder à la transaction. Après la COVID-19, de plus en plus de personnes travaillent à domicile ou ont créé une entreprise ou une activité à domicile, ce qui signifie que les impacts des opérations d'extraction d'agrégats sont ressentis de manière persistante et plus large.¹⁵

Le rôle des évaluateurs

Un évaluateur qui participe à l'évaluation d'une propriété à proximité d'une demande d'autorisation d'exploitation d'une carrière ou d'une gravière, ou d'une carrière ou d'une gravière existante, doit être conscient des externalités négatives associées aux opérations d'extraction d'agrégats et en tenir compte dans le processus d'évaluation. Ce faisant, avant de se fier à une transaction particulière dans le voisinage, l'évaluateur doit enquêter sur les circonstances entourant la transaction pour s'assurer que l'acheteur était bien informé et pleinement conscient des impacts potentiels. De plus, il est important de noter qu'un permis d'extraction d'agrégats en Ontario n'a pas de date d'expiration et que, dans le cas d'une carrière de dynamitage, un dynamiteur n'est pas tenu de posséder un permis ou un certificat attestant de sa compétence en matière de détonation d'explosifs.

La gravité des externalités négatives associées aux carrières et aux gravières dépend de la taille, de l'échelle, de l'intensité et de la durée de l'opération d'extraction d'agrégats proposée ou existante. L'évaluateur doit identifier ces facteurs et les refléter dans l'estimation de la valeur marchande. Le fait de ne pas

reconnaître les externalités négatives dans le processus d'évaluation pourrait entraîner une estimation non étayée de la valeur marchande et exposer l'évaluateur à une éventuelle réclamation pour négligence de la part d'un utilisateur autorisé de l'évaluation.

Les évaluateurs, en tant que membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), doivent se conformer aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) lorsqu'ils entreprennent un contrat de service d'évaluation. Tout comme les agents immobiliers, les évaluateurs doivent posséder des compétences géographiques, tenir compte des externalités négatives (c'est-à-dire d'une condition externe préjudiciable) et avoir des connaissances, des compétences et une expertise suffisante pour mener à bien leur contrat de service de manière crédible. L'inspection physique de la propriété en question et de ses environs, ainsi que la vérification des demandes d'aménagement municipal, sont des éléments essentiels du processus de diligence raisonnable. En outre, il peut être prudent de consulter le site Web du Registre environnemental de l'Ontario (ERO)¹⁶ qui permet au public de consulter et de commenter les propositions, les décisions et les mesures susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, y compris celles concernant les carrières et les gravières, ainsi que les avis concernant les licences, les permis et les modifications des autorisations existantes pour les carrières et les gravières.

Acheteurs cherchant à s'installer en milieu non urbain

Les propriétaires qui cherchent à s'installer dans des zones non urbaines ont généralement des préférences spécifiques qui correspondent à leur désir d'un mode de vie différent.¹⁷ Voici quelques-unes des caractéristiques et des commodités clés qu'ils recherchent :

- 1. Espace et intimité :** des propriétés plus grandes avec plus de terrain et une plus grande distance entre les voisins, offrant plus d'intimité et d'espace pour les activités de plein air, les jardins ou même l'agriculture à petite échelle.
- 2. Beauté naturelle :** proximité de paysages naturels tels que forêts, lacs, montagnes et champs. La beauté des paysages et la tranquillité de la nature sont des atouts importants.

3. Paix et tranquillité : un environnement plus calme, avec moins de bruit et de pollution que dans les zones urbaines, offrant une expérience de vie plus sereine et relaxante.

4. Esprit de communauté : des communautés dans lesquelles les voisins se connaissent, favorisant un fort sentiment d'appartenance et de soutien. Les traditions et les événements locaux sont souvent très appréciés.

5. Qualité de vie : un mode de vie plus lent, moins stressant, axé sur le bien-être et la vie de famille. L'accès à l'air frais et aux activités de plein air contribue à la santé et au bonheur en général.

6. Autosuffisance : des possibilités de vie durable, telles que la culture de leurs propres aliments, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et un meilleur contrôle de leur environnement.

7. Espace pour les activités d'une entreprise : les zones non urbaines offrent souvent plus d'espace, ce qui peut être avantageux pour les entreprises à domicile et les activités nécessitant davantage d'espace pour les opérations, le stockage ou l'équipement.

8. Prix abordable : des options de logement plus abordables avec la possibilité d'en avoir plus pour leur argent, comme des maisons et des propriétés plus grandes.

9. Proximité des commodités urbaines : un accès raisonnable aux centres urbains pour le travail, les achats, les soins de santé et les divertissements, leur permettant de profiter des avantages de la vie à la campagne et en ville.

10. Possibilités de loisirs : un accès facile à des activités de loisirs telles que le golf, la marche, le ski, le vélo, la motoneige, l'équitation, l'observation des oiseaux, la promenade des chiens, la chasse, la pêche, le canotage et le camping, améliore leur qualité de vie.

11. Possibilité d'avoir des animaux de compagnie : les propriétés plus grandes et les espaces extérieurs plus vastes facilitent la vie avec des animaux de compagnie et la rendent plus agréable, ce qui, selon les recherches, offre de nombreux avantages pour la santé (par exemple, la santé physique, la santé mentale, la réduction du stress, la santé cardiaque, l'interaction sociale, le sens du devoir, le soutien émotionnel).¹⁸

12. Environnement sûr et sécurisé : des taux de criminalité plus faibles et un sentiment de sécurité par rapport aux zones urbaines, ce qui en fait un endroit idéal pour élever une famille ou prendre sa retraite.

Ces préférences reflètent le désir d'un mode de vie qui concilie la tranquillité et la beauté de la campagne avec la commodité et les services des zones urbaines. Les recherches indiquent que les personnes vivant dans les zones rurales sont plus satisfaites de leur vie que leurs homologues urbains. Ceux qui résident dans les régions périurbaines et mixtes se déclarent également plus satisfaits que ceux qui vivent dans les zones urbaines.¹⁹ Les carrières à ciel ouvert et les carrières à dynamitage peuvent avoir un fort impact négatif et nuire à la qualité de vie dans les zones non urbaines. Ces activités peuvent nuire à l'utilisation et à la jouissance des propriétés, entraîner une dégradation de l'environnement et faire baisser la valeur des propriétés.²⁰ Les carrières sont considérées comme l'antithèse d'un cadre rural paisible, et ces activités perturbent la beauté naturelle qui attire les gens dans les zones non urbaines.

Sources permettant de comprendre les carrières et gravières, leurs externalités négatives et leurs impacts potentiels sur la valeur

Les sources suivantes ont été fournies [en anglais] pour aider les évaluateurs, en particulier ceux qui travaillent dans les zones périurbaines, semi-rurales et rurales où l'extraction d'agrégats est la plus susceptible de se produire. Ces ressources aident à comprendre de manière exhaustive les externalités négatives et les impacts potentiels des carrières et des gravières sur les propriétés de tiers situées à proximité. Elles offrent des informations et des données précieuses sur les implications environnementales, juridiques et sociales des opérations d'extraction d'agrégats, y compris d'autres formes d'exploitation minière à ciel ouvert, ainsi que des études de cas et des analyses spécifiques :

- An Assessment of the Economic Impact of the Proposed Stoneco Gravel Mine Operation on Richland Township (Erickcek, 2006). <https://www.stopthequarry.ca/documents/US%20Study%20on%20the%20impact%20of%20pits%20quarries%20on%20home%20prices.pdf>

- The Impact of Surface Coal Mining on Residential Property Values: A Hedonic Price Analysis (Williams, 2011). <https://trace.tennessee.edu/pursuit/vol3/iss1/6/#:~:text=The%20results%20of%20this%20statistical%20analysis%20show%20that,of%20housing%20units%20in%20a%20county%20significantly%20decreases>.
- (Under)Mining local residential property values: A semiparametric spatial quantile autoregression (Malikov, et al., 2018). <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1002/jae.2655>
- Detrimental Effects of Gravel Mines on Property Values (Friends of the Platte River Watershed, 2019). <file:///C:/Users/IFLAS/Downloads/FOPRW-Detrimental-Effects-of-Gravel-Mines-on-Property-Values-12-06-19.pdf>
- Impacts of mining on property values in Kalgoorlie-Boulder, Western Australia (Kolala, et al., 2020). <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0301420719308803?via%3Dihub>
- Blasting Quarry Operations: Land Use Compatibility Issues and Potential Property Value Impacts (Sevelka, 2022). <https://grassrootsjournals.org/jelp/jelp02-03-01-sevelka-m00310.pdf>
- Property value impacts occasioned by aggregate extraction operations (Sevelka, 2023). <https://www.aicanada.ca/article/property-value-impacts-occasioned-by-aggregate-extraction-operations/>
- Blasting Quarry Operations: Adverse and Cumulative Effects, Lawsuits and Complaints, and Suggested Remedies (Sevelka, 2023). <https://grassrootsjournals.org/jelp/jelp03-01-01-sevelka-m00339.pdf>
- Adverse Effects: Thirteen Homeowners Near a Blasting Quarry Bought Out by Quarry Owner (Sevelka, 2023). <https://grassrootsjournals.org/gjnr/nr-06-01-10-sevelka-m00333y.pdf>
- Sterilization of Homeowners' Land: A De Facto Taking Without Compensation (Sevelka, 2024). [web_marapr_2024_defactosterilization\(1\).pdf](web_marapr_2024_defactosterilization(1).pdf)
- Ontario Aggregate Industry and Ministry of Natural Resources Continue to Ignore or Trivialize the Notoriously Dangerous and Potentially Deadly Consequences of Flyrock from Blasting

(Detonation of Explosives) (Sevelka, 2024). <https://grassrootsjournals.org/jpg/jpg040201-sevelka.pdf>

- Environmental, Legal and Social Implications of Aggregate Extraction (Mining) Operations (Sevelka, 2024). <https://grassrootsinstitute.ca/books/enr104.php>

Notes de fin

- ¹ Document d'information sur la SEFM, 1er juin 2024. <https://www.mpac.ca/fr/News/FactSheet/MPACFactSheet>
- ² *The Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition*, ed. Dybvig, (University of British Columbia, Real Estate Division, 2023), p. 6.1 - 4
- ³ Kurlat, P., et Stroebel, J. (2014). Testing for Information Asymmetries in Real Estate Markets. National Bureau of Economic Research. Extrait du NBER Working Paper No. 19875. https://www.nber.org/system/files/working_papers/w19875/w19875.pdf?form=MG0AV3
- ⁴ *The Appraisal of Real Estate, Fourth Canadian Edition*, ed. Dybvig, (University of British Columbia, Real Estate Division, 2023), p. 3.16.
- ⁵ Sandberg, L. A. et Wallace, L. 'Leave the Sand in the Land, Let the Stone Alone: Pits, Quarries and Climate Change,' Faculty of Environmental Studies, York University, Toronto, Ontario. <https://scispace.com/pdf/leave-the-sand-in-the-land-let-the-stone-alone-pits-quarries-3s3b63uk77.pdf?form=MG0AV3>
- ⁶ *Loi sur les ressources en agrégats*, LRO 1990, c A.8, <<https://canlii.ca/t/5537h>> consulté le 2024-12-27
- ⁷ *Value-for-money Audit: Management of Aggregate Resources*, Décembre 2023, https://www.auditor.on.ca/fr/content/annualreports/arreports/en23/AR_mgmtaggregates_en23.pdf
- ⁸ Site d'agrégats autorisé, les données comprennent l'emplacement et la taille du site, le nom du titulaire de permis, d'exploitation (fosse ou carrière) et le district du MRNF responsable du site <https://data.ontario.ca/dataset/aggregate-site-authorized>
- ⁹ *Déclaration de planification provinciale*, 2024, <https://www.ontario.ca/page/provincial-planning-statement-2024>
- ¹⁰ Van Dongen, Matthew. 'LaFarge quarry blasts trigger complaints,' *Hamilton Spectator*, 15 juin 2024. <https://www.pressreader.com/canada/the-hamilton-spectator/20240615/281487871513652>
- ¹¹ *Miller Paving Ltd. c McNab / Braeside (Township)*, 2015 CanLII 70369 (ON LPAT), <<https://canlii.ca/t/glwwn>>, consulté le 2025-01-01
- ¹² Moore, Norma. 'Aggregate danger: Quarries do not make good neighbors,' *Ottawa Citizen*, 11 mars 2024. <https://www.pressreader.com/canada/ottawa-citizen/en/20240311/281621015304909>
- ¹³ Faits importants, RECO Bulletin No. 7.3, en vigueur le 1er décembre 2023. <https://reco.on.ca/getmedia/d0f700bd-5848-4edb-a9f5-a35040ec2b20/RECO-Bulletin-7-3-Material-facts.pdf>
- ¹⁴ Tyandaga Environmental Coalition Inc. (TEC). (2016, Décembre). <https://burlingtonpublishing.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=10709>
- ¹⁵ Research to insights: Working from home in Canada, 18 janvier 2024. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-631-x/11-631-x2024001-eng.htm?form=MG0AV3>
- ¹⁶ Registre environnemental de l'Ontario. <https://ero.ontario.ca/>
- ¹⁷ Urban vs. rural living, *houseful*, 2 nov. 2023. <https://blog.houseful.ca/urban-vs-rural-living/?form=MG0AV3>
- ¹⁸ Bowman, Alisa. "Boost your health: The benefits of having a pet," *Mayo Clinic*, 18 mars 2024. <https://mcpres.mayoclinic.org/healthy-aging/boost-your-health-the-benefits-of-having-a-pet/?form=MG0AV3>
- ¹⁹ Philip D. St. John, et al. "Life satisfaction in adults in rural and urban regions of Canada – the Canadian Longitudinal Study on Aging," *Rural and Remote Health*, 28 août 2021, Volume 21, numéro 3. <https://www.rrh.org.au/journal/article/6631#:~:text=Results%3A%20Individuals%20living%20in%20rural,C1%3A%201.19%E2%80%931.45>
- ²⁰ Dans *McMullin c. Nova Scotia (Director of Assessment)*, 1999 NSUARB 38 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/5g04>>, la Commission a statué que « l'exploitation de la carrière est une désuétude externe, entraînant une perte de valeur de la propriété en question » et que « l'exploitation d'une carrière à proximité de la propriété en question est, en effet, un facteur négatif qui devrait être pris en compte dans la présente évaluation... La présence de telles utilisations adjacentes aurait clairement un impact sur la juste valeur marchande d'une propriété particulière. » ■